



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ
PLOCH BROWNFIELDS NA ULICI BENEŠOVA V
BRNĚ**

ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE OF BROWNFIELD AREAS IN BENESOVA STREET
IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Rastislav Citrjak

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Bc. Rastislav Citrjak**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití ploch brownfields na ulici Benešova v Brně

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek a navrhnout budoucí způsob užívání pozemku.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2013. London 2013.

MELEN, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2006 Brno.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práca sa zaoberá analýzou najvyššieho a najlepšieho využitia majetku (HABU). V teoretickej časti je vysvetlený základný princíp tejto metódy a jej častí: legálna prípustnosť, fyzická možnosť, finančná opodstatnenosť a maximálna výkonnosť. V praktickej časti je metóda HABU aplikovaná na vybranom pozemku, ktorý je klasifikovaný ako brownfield. Na základe tejto metódy sa vyhodnotí najlepšie a najvyššie vyhodnotenie pozemku.

Abstract

The diploma thesis deals with the analysis of the best and highest use of the property (HABU). The theoretical part describes the basic principles of this method and its crucial parts: legal admissibility, physical possibility, financial merits and maximum profitability. This method is applied to a specific area called brown fields in the practical part of this thesis. The result of this method is the evaluation of the highest and best use of the property.

Kľúčové slová

Najvyššie a najlepšie využitie, legálna prípustnosť, fyzická možnosť, finančná opodstatnenosť, maximálna výnosnosť, oceňovanie majetku.

Keywords

The highest and best use, legal admissibility, physical possibility, financial merits, maximum profitability, valuation of property.

Bibliografická citace

CITRJAK, R. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití ploch brownfields na ulici Benešova v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 71 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2017

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Ďakujem svojmu vedúcemu diplomovej práce Ing. Pavlovi Klikovi za veľmi ochotný prístup, cenné rady a odborné vedenie. Zároveň by som sa chcel poďakovať rodine za podporu pri štúdiu.

OBSAH

OBSAH	10
1 ÚVOD	12
2 TEORETICKÁ ČASŤ.....	13
2.1 Analýza najvyššieho a najlepšieho využitia	13
2.1.1 Definícia	13
2.1.2 Základný popis.....	13
2.1.3 Predpoklady využitia analýzy	13
2.2 Podmienky analýzy habu	14
2.2.1 Legálna prípustnosť.....	14
2.2.2 Fyzická možnosť	15
2.2.3 Finančná opodstatnenosť	15
2.2.4 Maximálna výnosnosť.....	16
2.2.5 Záver analýzy najvyššieho a najlepšieho využitia	16
2.3 využitie analýzy habu v ČR a v zahraničí.....	17
2.3.1 Analýza HABU v ČR.....	17
2.3.2 Analýza HABU v zahraničí.....	17
2.4 Predpisy	17
2.4.1 Obecne	17
2.4.2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku	18
2.4.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení o oceňovaní majetku.....	18
2.4.4 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	18
2.4.5 Zákon č. 183/2006 Sb., o územnom plánovaní a stavebnom ráde.....	19
2.4.6 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastri nehnuteľností	20
2.4.7 Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcoch a tlmočníkoch.....	20
2.4.8 Vyhláška č. 37/1967 Sb., k prevedeniu zákona o znalcoch a tlmočníkoch ..	21
2.5 pojmy	22
2.5.1 Nehnuteľná vec	22
2.5.2 Pozemok.....	22
2.5.3 Parcela.....	23
2.5.4 Stavba	23
2.5.5 Obostavaný priestor	24
2.5.6 Zastavaná plocha.....	25
2.5.7 Brownfield.....	25

2.5.8	Cena	26
2.5.9	Hodnota.....	27
2.5.10	Nájomné	28
3	PRAKTICKÁ ČASŤ	29
3.1	Predmet analýzy	29
3.2	Popis situácie.....	29
3.2.1	Popis lokality a širších vzťahov	29
3.2.2	Popis pozemkov.....	30
3.3	Pravdepodobné spôsoby využitia pozemku	33
3.4	Skúška legálnej prípustnosti.....	33
3.4.1	Územný plán mesta Brno	34
3.4.2	Vyhláška č. 28/2006 a MPR.....	37
3.4.3	Výsledky legálnej prípustnosti.....	39
3.5	Skúška fyzickej možnosti.....	42
3.6	skúška finančnej opodstatnenosti	45
3.6.2	Ocenenie pozemku.....	46
	<i>Z ceny pozemku je potrebné odpočítať náklady spojené s odstránením krovín spolu s koreňmi. Podľa cenového vestníku (zdroj: BuildPowerS) sa pohybuje cena týchto zemných prác do 10 000 m² za 25,40 Kč za m². Cena pozemkov po úprave je uvedená v tabuľke č. 6.....</i>	48
3.6.3	Úpravy spojené s výstavbou	49
3.6.4	Varianta č. 2 Parkovací dom	50
3.6.5	Varianta č. 4 +8 kancelárie a byty.....	57
4	SKÚŠKA MAXIMÁLNEJ VÝNOSNOSTI	65
5	ZÁVER	66
6	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	67
6.1	Literatúra	67
6.2	právne predpisy	67
6.3	internetové zdroje	68
7	ZOZNAM TABULIEK A OBRÁZKOV	69
7.1	Obrázky	69
7.2	Tabuľky	70
7.3	Zoznam príloh	71

1 ÚVOD

Hodnota majetku je daná jeho využitím. Majetok, ktorý nie je využitý a neplynie z neho žiaden úžitok, pre nás nemá žiadnu hodnotu. Veľá nehnuteľností na súčasnom trhu má obrovský potenciál využitia, no v mnohých prípadoch sú čiastočne alebo nie naplno využívané. Preto sa častejšie používa pri investičných činnostiach metóda najlepšieho a najvyššieho využitia (anglicky *highest and best use* - skrátené HABU). Je to jedna z metód pre určenie najlepšieho a najvyššieho využitia nehnuteľností.

V tejto práci je metóda HABU aplikovaná na konkrétnom pozemku na ulici Benešova v Brne. Pozemok je označovaný ako plocha brown field, čiže dlhodobo nevyužívaná plocha. Hlavnou myšlienkou analýzy je podmienka splnenia štyroch základných hypotéz, a to legálnu prípustnosť, fyzickú možnosť, finančnú opodstatnenosť a maximálnu výnosnosť. Aplikáciou metódy HABU sa na danom pozemku riešia mnohé varianty jeho využitia, medzi ktoré patria napríklad výstavba polyfunkčného objektu, či parkovací dom. Cieľom práce je zhodnotiť, ktorá z navrhovaných variant zastavania pozemku má v danej lokalite najvyššie a najlepšie využitie.

2 TEORETICKÁ ČASŤ

2.1 ANALÝZA NAJVYŠŠIEHO A NAJLEPŠIEHO VYUŽITIA

2.1.1 Definícia

Analýza najvyššieho a najlepšieho využitia (higher and best use, HABU) je popísaná v článku časopisu Soudní inženýrství ako:

„Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jejího nejvyšší hodnotu.“¹

2.1.2 Základný popis

Analýza najvyššieho a najlepšieho využitia majetku by mala byť podľa európskych a medzinárodných oceňovacích štandardov súčasťou akéhokoľvek odhadu majetku, hlavne nehnuteľností, pretože ich hodnota je daná typom ich využitia. Nejedná sa o subjektívnu analýzu vlastníka majetku, ani osoby poverenej k oceneniu, ale o ekonomickú štúdiu a finančnú analýzu vo vzťahu k príslušnému, predmetnému majetku. Hlavnou úlohou analýzy je zostaviť štúdiu možného využitia daného majetku a zohľadňovať pritom jeho postavenie na trhu. Výsledok by mal byť posudok, ktorý zohľadní, zváži a vysvetlí možnosti využitia pozemku. Do úvahy sa berie jeho súčasné využitie, ako aj možné budúce využitie.²

2.1.3 Predpoklady využitia analýzy

V prvej fáze analýzy je dôležité rozhodnúť, či posudzujeme pozemok zhodnotený (bud' štruktúrami, alebo inžinierskymi sieťami) alebo nezhodnotený.

Prvý prípad teda znamená, že sa na pozemku stavba už nachádza, poprípade sú zbudované inžinierske siete. V tomto prípade sa predpokladá, že súčasný stav spĺňa najvyššie a najlepšie využitie. Napriek tomu existuje možnosť, že stavba na pozemku stratila svoju hodnotu, chátra, alebo stratila svoj pôvodný účel a je teda potrebné jej určiť nový účel.

¹ [1] MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s.203-208. ISSN 1211-443X

² [2] BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0

Druhý prípad sa týka pozemkov, ktoré momentálne nedisponujú stavbou, či inžinierskymi sieťami, je teda nezhodnotený.

V prípade, že je vhodné pozemok zhodnotiť, je nutné zistiť, ako by sa dalo zhodnotiť majetok tak, aby bolo jeho využitie najvyššie a najlepšie. Základným krokom je vybrať všetky možné varianty, ktoré sa hodia k danému pozemku. Tento výber je potom potrebné zúžiť na najpravdepodobnejšie varianty, u ktorých sa spraví podrobná analýza. Všetky varianty majetku musia byť v prvom rade logicky pravdepodobné. K tomu slúžia štyri skúšky analýzy najlepšieho a najvyššieho využitia (HABU)³:

- Skúška legálnej prípustnosti
- Skúška fyzickej možnosti
- Skúška finančnej opodstatnenosti
- Skúška maximálnej výnosnosti

V prvom rade je nutné sa zamerať práve na prvé dve skúšky analýzy, a to skúšku legálnej prípustnosti a fyzickej možnosti. Je to hlavne z toho dôvodu, že ak nie je využitie fyzicky možné a legálne prístupné, tak splnenie finančnej opodstatnenosti je nepodstatné.

2.2 PODMIENKY ANALÝZY HABU

2.2.1 Legálna prípustnosť

Vo všetkých prípadoch analýzy HABU je nutné stanoviť, ktoré z možností využitia pozemku sú legálne prípustné. Musí sa brať ohľad na územný plán, stavebné predpisy, vyhlášky a nariadenia, ekologické štandardy, súkromné obmedzenia a kategorizácie využitia. Tie môžu výrazne obmedziť možné využitie pozemku.³

Základným dokumentom je územne plánovacia dokumentácia mesta alebo obce, poprípade regulačný plán. V týchto dokumentoch je možné zistiť, či pozemok je súčasťou určitého územia so stanoveným druhom využitia, ktoré obvykle býva stanovené s konkrétnymi požiadavkami ako: druh stavby, ktorý je možný na pozemku umiestniť, podmienená prípustnosť stavby, neprípustné stavby, druh zástavby, maximálna (minimálna) podlažnosť, index podlažnej plochy a podobne. Regulačný plán obmedzuje okrem iného dodržanie jednotného charakteru výstavby ako aj podlažnosť, či materiálové a estetické riešenie stavby.

³ MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššieho a najlepšieho využitia majetku. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s. 203-208. ISSN 1211-443X

Ďalšími zo zásadných dokumentov pre analýzu sú mapy obsahujúce pamiatkové zóny a pamiatkové rezervácie, či chránené územia. Tie podliehajú obmedzeniam, ktoré spadajú pod ochranu pamiatkového úradu. Ak daný pozemok spadá práve do tohto územia, je potrebné počítať s obmedzeniami pri výstavbe nových objektov, poprípade renovácii. To sa samozrejme týka aj chránených oblastí a ochranných pásiem, kde je výstavba veľmi obmedzená, v niektorých prípadoch prakticky nemožná. Preto pred tým, než sa začne plánovanie výstavby, je vhodné posúdiť, či danú stavbu povoľuje vyhláška č. 499/2006 Sb.⁴, ktorá obsahuje možnosť vplyvu stavby na sústavy chránených území Natura 2000 a zákon č. 100/2001 Sb.⁵, o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

2.2.2 Fyzická možnosť

Všetky jednotlivé návrhy, ktoré prešli skúškou legálnej prípustnosti je potrebné preskúmať aj po fyzickej stránke. K tomu slúži analýza fyzickej možnosti. To znamená, že daná varianta je posudzovaná spolu s fyzickými možnosťami pozemku, poprípade stavieb, ktoré už na pozemku stoja. Do úvahy sa berie veľkosť, tvar, topografia pozemku, mechanické a kvalitatívne vlastnosti pôdy, hladina podzemnej vody, možnosti umiestnenia stavby, výstavba základov pre stavbu a ďalšie faktory fyzicky obmedzujúce zastaviteľnosť pozemku. Ak sa na pozemku nachádzajú budovy, rozhodujúce faktory sú technický stav objektov, možnosti opráv a rekonštrukcií, nástavby, prístavby, či zmena dispozície stávajúceho objektu.

Medzi ďalšie skúmané kritériá patria aj možnosť napojenia sa na inžinierske siete a ich kapacita, prístup k pozemku, parkovacie možnosti a podobne.

Po analýze všetkých variant z hľadiska fyzických možností je možné predpokladať zavrhnutie niektorých možností využitia pozemku.

2.2.3 Finančná opodstatnenosť

V tejto fáze analýzy sa posudzujú využitia pozemku, ktoré sú legálne a fyzický možné. Je ale nutné ich posúdiť aj z hľadiska ich finančnej opodstatnenosti. Nasleduje teda analýza, kde sa posudzuje využitie pozemku.

„Ke zjištění zda dané využití nevytvářející příjmové toky je finančně opodstatněné, oceňovatel musí srovnávat získané hodnoty z těchto využití oproti vynaloženým nákladům.

⁴ [8] Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

⁵ [9] Zákon č. 100/2001 Sb., o posudzovaní vplyvů na životní prostředí

Pokud výhody převyšují náklady, dané využití je považováno za finančně opodstatněné. Pokud ale výhody jsou nižší než náklady nebo převyšují náklady jen o nepatrný obnos, takové využití nemusí být finančně opodstatněné.“⁶

Ku každej variante sú odhadnuté možné budúce hrubé príjmy, ktoré sa dajú očakávať, podľa spôsobu využitia. Od hrubých príjmov sa následne odpočítajú neprenajaté plochy, straty na neuskutočnených platbách a výdaje na prevádzku. Výsledkom je čistý príjem z každého uvažovaného využitia. Z neho sa môže vypočítať miera návratnosti investície. Ak je čistý príjem z každého využitia dostatočne vysoký tak, aby uspokojil mieru návratnosti vlozenej investície, potom sa jedná o finančne opodstatnené využitie. Do úvahy sa musí brať riziko spojené s touto analýzou, ktoré je dôležitým faktorom.⁷

2.2.4 Maximálna výnosnosť

Maximálna výnosnosť je poslednou zo skúšok HABU. Hodnotené sú len varianty využitia, ktoré prešli predchádzajúcimi skúškami. Po splnení predchádzajúcich kritérií je potrebné pridať posledné kritérium, a to konkrétne riešenie, ktoré je najvhodnejšie a produkuje najvyšší čistý zisk.

Táto skúška by mala špecifikovať náklady spojené s danými variantami. Porovnajú sa náklady spojené so zanedbanou údržbou alebo funkčného problému s výslednou hodnotou. Ak vykonané zmeny majú v dôsledku dopad na zvýšenie hodnoty alebo zachovávajú úroveň súčasnej hodnoty, potom tieto výdaje súvisia s maximálnou výnosnosťou majetku. Medzi náklady patria aj adaptačné náklady, rehabilitačné náklady a v niektorých prípadoch aj náklady spojené s demoláciou a odstránením stavby.⁸

2.2.5 Záver analýzy najvyššieho a najlepšieho využitia

V závere analýzy najvyššieho a najlepšieho využitia sa zhrnú všetky informácie a fakty, ktoré viedli k záverom všetkých štyroch skúšok, vrátane odôvodnenia. Malo by sa teda jednať o prehľadnú, kontrolovateľnú a logickú postupnosť dát.

⁶ [3] Appraisal Institute The Appraisal of Real Estate, 12th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2001. Ibid., 305.

⁷ MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššieho a najlepšieho využitia majetku. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s. 203-208. ISSN 1211-443X

⁸ [4] MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššieho a najlepšieho využitia majetku II. Soudní inženýrství. 2008, roč. 19, č. 5, s. 256-263. ISSN 1211-443X

2.3 VYUŽITIE ANALÝZY HABU V ČR A V ZAHRANIČÍ

2.3.1 Analýza HABU v ČR

Metóda analýzy najvyššieho a najlepšieho využitia majetku sa pre účely oceňovania v Českej republike používa len veľmi zriedka. Metóda nie je v súčasnosti definovaná v žiadnom z právnych predpisoch alebo technických predpisoch platných v Českej republike. Zväčša je používaná ako pomocná metóda ocenenia, napríklad pre určenie ceny obvyklej, ktorá je používaná pre takzvané prvé zhodnotenie stavby, hlavne pre developerské zámery.

Ďalším dôvodom je aj samotná prácnosť metódy. Čas strávený pri zhotovení analýzy je obvykle dlhší, než pri použití zaužívaných metód, ktoré sú navyše spomenuté vo vyhláškach a majú svoje miesto v zákonoch. Sú to hlavne porovnávacia, nákladová a výnosová metóda. Ich nevýhodou oproti HABU je, že ich výsledkom je súčasná analýza majetku. Oproti tomu metóda HABU je braná ako analýza majetku nie len v pozícii súčasného stavu, ale aj jeho budúceho využitia, ako aj možnosti investície.

2.3.2 Analýza HABU v zahraničí

Metóda HABU je o poznanie viac využívaná vo svete, než je tomu u nás. Medzinárodné oceňovacie štandardy (International Value Standards - IVS⁹) a Európske oceňovacie štandardy (European Valuation Standards – EVS¹⁰) odporúčajú túto metódu ako súčasť akéhokoľvek ocenenia. Najčastejšie túto metódu používajú krajiny Veľká Británia a USA, kde sa metóda HABU vyžaduje ako súčasť každého ocenenia.

2.4 PREDPISY

2.4.1 Obecne

V tejto kapitole sú vymenované základné predpisy, ktoré priamo i nepriamo súvisia s činnosťou oceňovania nehnuteľností, sú v súčasnosti účinné pre Českú republiku a súvisia s danou problematikou.

⁹ [5] International Valuation Standards. International Valuation Standards Council. 2011

¹⁰ [6] European Valuation Standards. The European Group of Valuers Associations. 2009

2.4.2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Poslednou platnou novelou zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je novela č. 228/2014 Sb. s účinností od 7.11.2014. Zákon je realizovaný vyhláškou č. 441/2013. Podľa §1 je predmetom úpravy:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“¹¹

Zákon sa nevzťahuje na prípady, kedy zvláštny predpis stanoví odlišný spôsob ocenenia, pri prevedení majetku podľa zvláštnych predpisov a pri oceňovaní prírodných zdrojov, pokiaľ sa nejedná o lesné pozemky.

2.4.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení o oceňování majetku

Táto vyhláška realizuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Jej posledná novelizácia je účinná k 1.1.2016. Podľa §1:

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“¹²

Vyhláška sa týka úpravy oceňovania pozemkov a rozlišuje pozemky stavebné, poľnohospodárske, lesné, vodných diel a iné pozemky. Upravuje tiež aj spôsob oceňovania stavieb – nákladový, porovnávací a ich kombináciu.

2.4.4 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon je účinný od 1.1.1991, s poslednou platnou novelou č. 353/2014 Sb., ktorá je účinná od 15.1.2015. Podľa §1 odst. 1 a 3:

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“¹³

„Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a

¹¹ [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 1

¹² [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 1

¹³ [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1, odst. 1

přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.“¹⁴

Zákon tiež definuje cenu ako:

*„Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13§ nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“*¹⁵

Zákon upravuje práva a povinnosti osôb, právomoci štátnych orgánov pri ovplyvňovaní cien a špecifikuje, kedy je možné k regulácii cien dôjsť. Určuje tiež aj spôsob evidencie cien, poskytovanie informácií o cenách, upravuje podmienky kontroly cien a určuje postihy za správne delikty v oblasti cien. Zákon sa nevzťahuje na odmeny, úhrady, poplatky, náhrady škôd a úroky, ktoré uplatňujú iné právne predpisy.

2.4.5 Zákon č. 183/2006 Sb., o územnom plánovaní a stavebnom ráde

Tento zákon bol od svojho prvého vydania v roku 2007 veľakrát novelizovaný, naposledy tomu bolo v roku 2015, s účinnosťou od 1.4.2015. Podľa §1 odstavec 1 upravuje:

*„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.“*¹⁶

§1 odstavec 2 upravuje:

*„ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.“*¹⁷

§1 odstavec 3: *„podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.“*¹⁸

¹⁴ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1, odst. 3

¹⁵ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1 odst. 2

¹⁶ [13] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 1, odst. 1

¹⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 1, odst. 2

¹⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 1, odst. 3

2.4.6 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastri nehnuteľností

Zákon je účinný od 1.1.2014 a bol už trikrát novelizovaný, naposledy s účinnosťou od 1.1.2016.

Podľa ustanovenia §1 odst. 1 je kataster nehnuteľností „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“¹⁹

Kataster je zdrojom informácií, ktoré slúžia k²⁰:

- ochrane práv k nehnuteľnostiam, pre účely daní, poplatkov a iných obdobných peňažných plnení,
- ochrane životného prostredia,
- ochrane nerastného bohatstva,
- ochrane záujmov štátnej pamiatkovej ochrane, pre rozvoj územia,
- oceňovaniu nehnuteľností, pre účely vedecké, hospodárske a štatistické.

2.4.7 Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcoch a tlmočníkoch

Tento zákon bol už trikrát novelizovaný, naposledy novelou č. 444/2011 Sb. s účinnosťou od 1.1.2012. Účelom zákona je podľa §1:

*„zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, jakož i znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob.“*²¹

Upravuje výkon činnosti znalcov a tlmočníkov, ktorí sú zapísaní do zoznamu znalcov a tlmočníkov, ktorý vedú krajské súdy. Podľa §1 odst. 2 sú to:

- podmienky výkonu znaleckej a tlmočnickej činnosti,
- správa a povinnosti znalcov a tlmočníkov,
- podmienky činnosti znaleckých ústavov,

¹⁹ [14] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 1, odst. 1

²⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 1, odst. 2

²¹ [15] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, § 1

- pôsobnosť ministerstva spravodlivosti a krajských súdov pri výkone štátnej správy znaleckej a tlmočnickej činnosti,
- zodpovednosť za správne delikty pri výkone znaleckej a tlmočnickej činnosti.²²

2.4.8 Vyhláška č. 37/1967 Sb., k prevedeniu zákona o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška je účinná od roku 1967 a bola účinná spolu so zákonom o znalcoch a tlmočníkoch. V minulosti bola niekoľkokrát novelizovaná, jej posledná novela je účinná od 1.1.2003.

Vyhláška upresňuje problematiku riadenia znaleckej a tlmočnickej činnosti ako sú napríklad ich vymenovanie, výber, vedenie zoznamu znalcov, tlmočníkov a ústavov. Určuje tiež výkon znaleckej a tlmočnickej činnosti, náležitosti a lehoty pre posudky, odmeny a sadzby za vyhotovenie posudkov a náhrady za výdaje spojené s vyhotovením posudkov.²³

²² Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, § 1 odst. 2

²³ [16] Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

2.5 POJMY

V tejto práci boli použité pojmy, ktoré sa týkajú oceňovania nehnuteľností a je nutné ich vymedziť a vysvetliť.

2.5.1 Nehnutel'ná vec

Nový občiansky zákonník (zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník, ďalej ako NOZ) definuje pojem nehnuteľná vec ako *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*²⁴

2.5.2 Pozemok

Podľa katastrálneho zákona (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nehnuteľností) sa pozemkom rozumie *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*²⁵

Oceňovací zákon (zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku) ďalej člení pozemky pre účely oceňovania ako²⁶:

- a) stavebné pozemky - nezastavené pozemky
 - zastavené pozemky
 - plochy pozemkov skutočne zastavené stavbami bez ohľadu na evidovaný stav v katastri nehnuteľností,
- b) poľnohospodárske pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnica, vinica, záhrada, ovocný sad a trvalý trávnatý porast,
- c) lesné pozemky, ktorými sú lesné pozemky evidované v katastri nehnuteľností, a zalesnené pozemky,

²⁴ [17] Zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník, § 498, odst. 1

²⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 2, písm. a)

²⁶ [18] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 9, odst. 1 a 2

- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodné plochy,
- e) jiné pozemky, které nie sú uvedené vyššie.

Stavebný zákon (zákon č. 183/2006 Sb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku) definuje stavebný pozemok ako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.*“²⁷

Ďalej špecifikuje zastavený stavebný pozemok ako „*zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“²⁸

2.5.3 Parcela

Parcelou sa podľa katastrálneho zákona rozumie „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“²⁹

2.5.4 Stavba

Stavbou sa podľa stavebného zákona rozumie ako „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“³⁰

Oceňovací zákon delí podľa §3 odst. 1 stavby na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

²⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 2, odst. 1, písm. b)

²⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 2, odst. 1, písm. c)

²⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. b)

³⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. 3

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.*³¹

2.5.5 Obostavaný priestor ³²

Oceňovací vyhláška (vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku) popisuje obostavaný priestor stavby ako súčet obostavaného priestoru spodnej stavby, vrchnej stavby a zastrešenia. Zjednodušene sa jedná o objem stavby v m³.

Obostavaný priestor spodnej stavby je ohraničený:

- po stranách vonkajším plášťom bez izolačných primúroviok,
- dole spodným lícom podlahy najnižšieho **podlažia**,
- hore spodným lícom podlahy 1. NP.

Obostavaný priestor vrchnej stavby je ohraničený:

- po stranách vonkajšími plochami stavieb,
- dole spodným lícom podlahy 1. NP, u nepodpivničených budov s podlahou 1. NP nad terénom sa pričíta priestor podmurovky, ohraničený dole priemernou rovinou terénu a hore spodným lícom podlahy 1. NP,
- hore časťou, nad ktorou je povala, horným lícom podlahy povala, v časti nad ktorou je plochá strecha alebo sklonitá strecha bez povaly, vonkajším lícom strešnej krytiny a u terás horným lícom stavby.

Obostavaný priestor zastrešenia:

- šikmé a strmé strechy – vrátane podkrovia, bez ohľadu na tvar, sa vypočíta vynásobením zastavanej plochy povaly a podkrovia súčtom priemernej výšky nadmurovky v podkroví a polovičky výšky hrebeňa nad priemernou výškou podkrovnej nadmurovky

³¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 3, odst. 1

³² Příloha č. 1 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- iné tvary – vypočíta sa obostavaný priestor zastrešenia ako objem geometrického telesa.

Podľa vyhlášky sa neodpočítavajú:

- otvory a výklenky v obvodovom murive,
- lodžie, zapustené balkóny, verandy a podobne,
- nezastrešené prieduchy a svetlíky do 6 m² pôdorysnej plochy.

Neuvažujú sa:

- balkóny a prístrešky vyčnievajúce priemerne najvyššie 0,5 m cez líc muriva
- rímsoy, pilastry, polostĺpy
- vikiere s pohľadovou plochou do 1,5 m², atiky, komíny, ventilácie, presahujúce požiarne a štítové múry

Pripočítava sa:

- balkóny a nezakryté pavlače vyčnievajúce cez líc múrov viac ako 0,5 m, a to objemom zisteným vynásobením pôdorysnej plochy výškou 1 m.

2.5.6 Zastavaná plocha

Zastavanú plochu definuje oceňovacia vyhláška ako „*plocha ohraničená ortogonálnymi průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*“³³

2.5.7 Brownfield

Anglické slovo brownfield označuje nehnuteľnosť, ktorá je zvyčajne opustená, nevyužívaná, zanedbaná a v niektorých prípadoch aj kontaminovaná. Väčšinou sa jedná o pozostatok priemyslovej, rezidenčnej, poľnohospodárskej alebo dokonca aj vojenskej aktivity. Brownfield sa vyznačuje prevažne tým, že sa nedá v súčasnosti využívať, a preto je nutný zásah v podobe revitalizácii nehnuteľnosti.³⁴

³³ příloha č. 1 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

³⁴ [23] [http://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

2.5.8 Cena

„Cena je částka nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Může a nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Cena nemusí odpovídat hodnotě, kterou má pro jiné osoby.“³⁵

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách popisuje cenu jako aj peňažnú čiastku, zistenú podľa zvláštneho predpisu k iným účelom než k predaju.³⁶

Cena zistená sa stanovuje podľa zákona o oceňovaní majetku a podľa oceňovacej vyhlášky. Táto cena sa používa vždy pre prípady určenia ceny nehnuteľností pre investičné fondy, k vyčíslení náhrad za vyvlastnenie, pre vypočítanie škody na lesných porastoch a vymeraní niektorých daní.

Cena tržná (obvyklá) je podľa Bradáča *„částka, za kterou je možné věc koupit nebo prodat v daném místě a čase.“³⁷*

Cenu obvyklú definuje aj oceňovací zákon. Rozumie sa ňou *„cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“³⁸*

Jednotková cena je cena, ktorá je stanovená za mernú jednotku (m, m², m³, ks, t, a pod.). Najčastejšie sa používa ako cena za jednotku tovaru alebo služby, v položkových rozpočtoch alebo technicko-hospodárskych ukazateľoch.

³⁵ BRADÁČ A; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47

³⁶ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1 odst. 2 písm. b)

³⁷ BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 52

³⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 odst. 1

2.5.9 Hodnota

Obečne, pojem **hodnota**, je ekonomická kategória, ktorá vyjadruje peňažný vzťah medzi tovarom a službami. Hodnota vyjadruje úžitok, ktorý má pre vlastníka tovar alebo služby k dátumu, ku ktorému sa odhad vykonáva. Existuje niekoľko hodnôt, ktoré môžu byť vyjadrené inou čiastkou, preto je pri oceňovaní potrebné presne určiť aká hodnota je zisťovaná.³⁹

Vecná hodnota je „reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení. Přiměřené opotřebení odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a intenzity používání a snižená a náklady na odstranění vážných závad, které znemožňují užívání věci.“⁴⁰

Výnosová hodnota je podľa Bradáča „součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.“⁴¹

U nehnuteľností sa zisťuje z dosiahnutého ročného nájomného, zníženého o ročné náklady na prevádzku (údržba, správa nehnuteľností, daň, poistenie), okrem nákladov, ktoré sú súčasťou nájmu.

Pre konštantné príjmy, tzv. večnú rentu sa vypočíta výnosová hodnota podľa vzorca ⁴²:

$$Cv [Kč] = \frac{\text{Zisk (čistý výnos) z nemovitosti} \left[\frac{Kč}{rok} \right]}{\text{úroková míra [\% p. a.]} } * 100\%$$

Kde Cv predstavuje výnosovú hodnotu.

V prípade, že sa nejedná o konštantné príjmy, výnosová hodnota sa môže vypočítať zo vzťahu⁴²:

$$Cv = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right)$$

³⁹ BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47

⁴⁰ BRADÁČ A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51

⁴¹ BRADÁČ A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51

⁴² [7] KLIKA, P. Teorie oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2011. s. 21 ISBN 978-80-214-4567-3

Kde

n ... počet budúcich rokov, po ktorých budú dosiahnuté výnosy,

t ... rok, z ktorého je počítaný výnos,

z_t ... zisk (čistý výnos) predpokladaný v roku t ,

q ... úročiteľ ($q = 1 + i = 1 + u / 100$)

2.5.10 Nájomné

Nájomné sa dá definovať ako „*peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat s přihlédnutím k její hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti.*“⁴³

Základné definície nájomného sú v občianskom zákoníku.

„*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“⁴⁴

Občiansky zákoník popisuje výšku nájomného ako pevnú čiastku, ktorá sa zjednáva na jeden mesiac. Pokiaľ si strany neujednú výšku nájomného, vznikne prenajímateľovi právo na nájomné v takej výške, aká bola v deň uzavretia zmluvy v mieste obvyklej pre nový nájom obdobného bytu za obdobných zmluvných podmienok.⁴⁵

Nájomné je možné behom prenájmu pravidelne zvyšovať, pokiaľ sa tak dohodnú obe strany v zmluve o prenájme. Môže sa zvýšiť aj v prípade, ak majiteľ nehnuteľnosti zvýši užitnú hodnotu nehnuteľnosti stavebnými úpravami.

⁴³ BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47

⁴⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2201

⁴⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2246

3 PRAKTICKÁ ČASŤ

3.1 PREDMET ANALÝZY

V praktickej časti tejto práce je aplikovaná analýza HABU na konkrétnom príklade a to na pozemkoch nachádzajúcich sa v Brne, v mestskej časti Brno – Střed, na ulici Benešova 3. Postup metódy je podrobne rozoberaný v predchádzajúcej kapitole (kap. 2.2). Predpokladaným výsledkom práce by mal byť jasný záver, ktorý určí najlepšie a najefektívnejšie využitie daných pozemkov.

3.2 POPIS SITUÁCIE

3.2.1 Popis lokality a širších vzťahov

Brno je počtom obyvateľov a aj rozlohou druhé najväčšie mesto v Českej republike. Má 29 mestských častí, medzi ktoré patrí aj mestská časť Brno-střed (obr. č. 1). Je najväčšiou z mestských častí, s rozlohou 15 km² a žije v nej približne 80 000 ľudí. Táto mestská časť zahŕňa katastrálne územia ako Mesto Brno, Staré Brno, Štýřice, Veverí a Stránice.



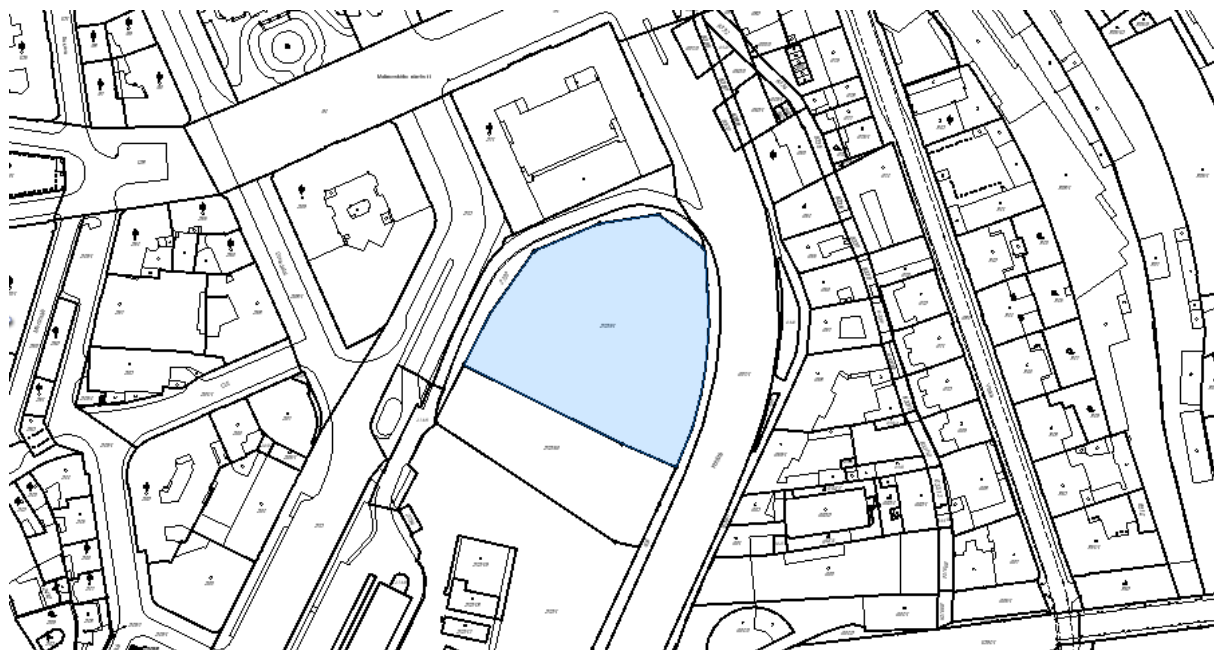
Obr. č. 1 Mestské časti⁴⁶

⁴⁶ [24] <http://www.brno-stred.cz>

Brno-střed je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem města Brna. V této centrální městské části jsou soustředěny všechny typy služeb, nachází se tu většina významných brněnských památek, školy včetně univerzity, divadla, muzea, kluby, plavecké areály, či klzisko. Vzhledem k tomu, že se tu nachází vlaková a autobusová stanice, je to i důležitý dopravní uzel.⁴⁷

3.2.2 Popis pozemků

Pozemky se nacházejí na parcele č. 272/51 a 272/56 (obr. č. 2 a 3)⁴⁸, které patří do katastrálního území Město Brno 610003, městská část Brno-střed, obec Brno. Pozemky jsou charakterizované jako „brown field“ pod referenčním číslem 2102.⁴⁹ Pro zjednodušení budeme používat oba pozemky zjednotené v jednom celku.

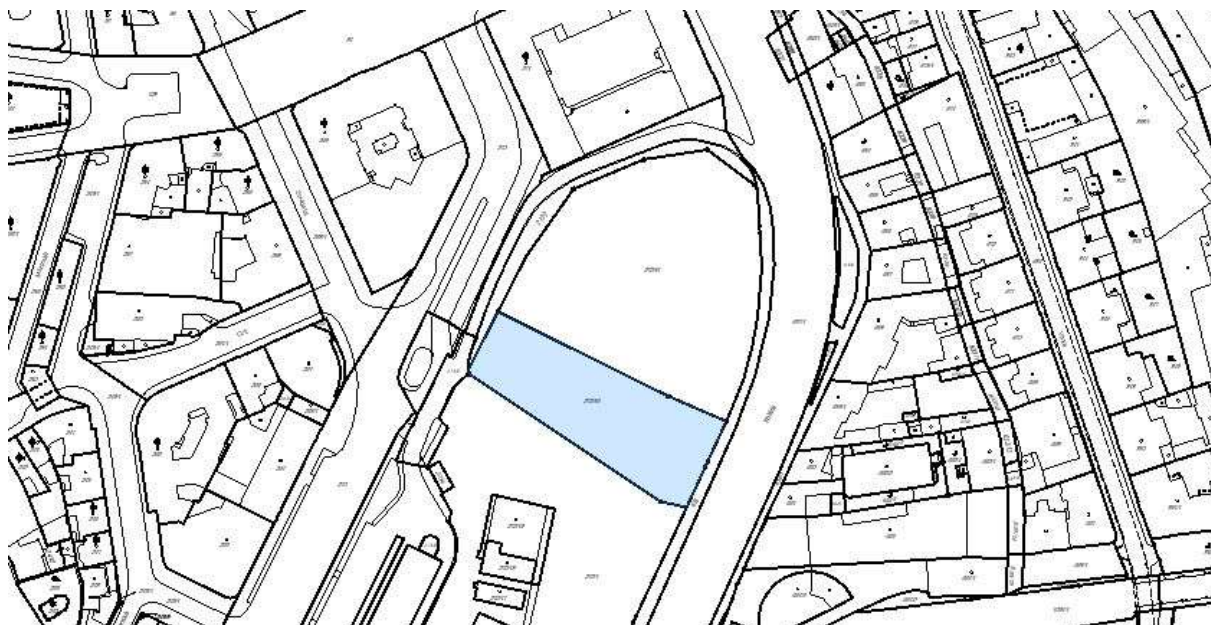


Obr. č. 2 Parcela č. 272/51

⁴⁷ <http://www.brno-stred.cz>

⁴⁸ [25] <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

⁴⁹ [26] http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public



Obr. č. 3 Parcela č. 272/56

V súčasnosti sú pozemky bez akéhokoľvek využitia. Na pozemkoch sa nachádzajú len zelené plochy (obr. č. 4 a 5), pôvodné účely pozemkov sú vedené na stránkach Brna ako železničné plochy. V minulosti, do roku 1996, slúžili oba pozemky ako skladovacie plochy pre České dráhy.

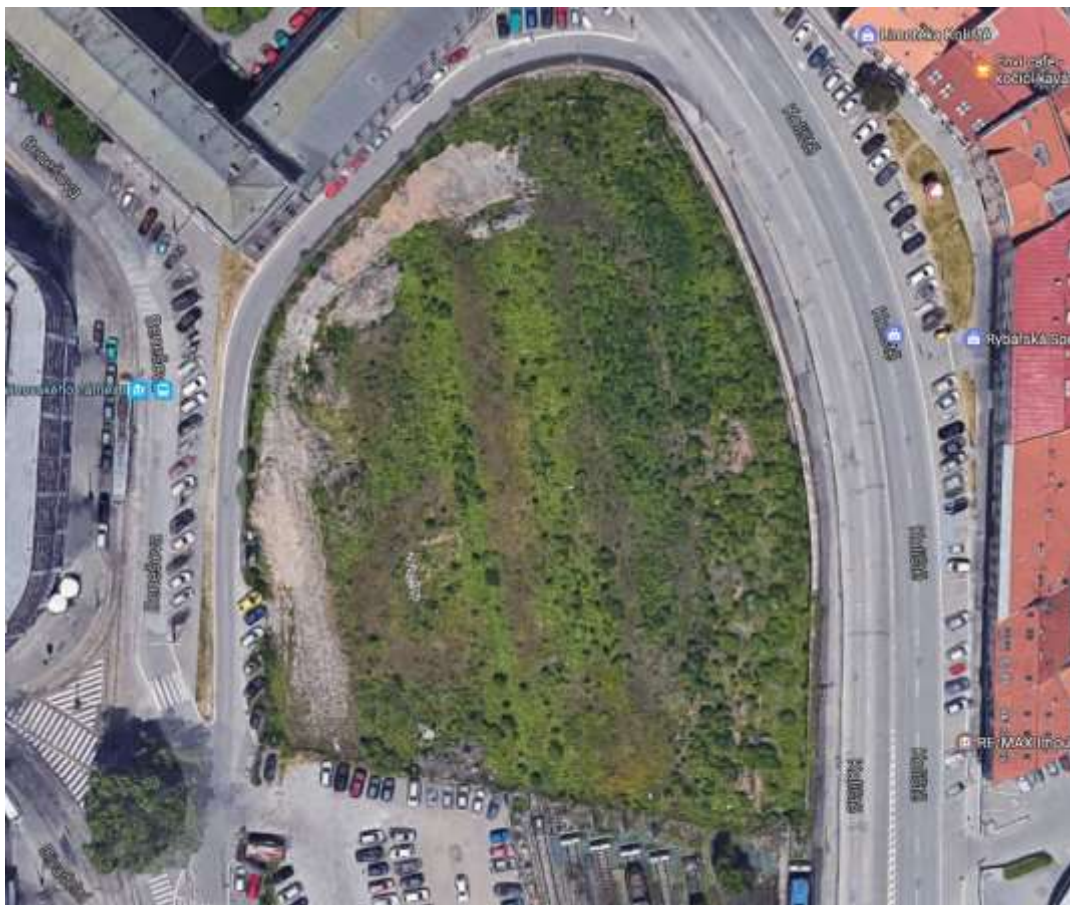
Väčší pozemok, na parcele 272/51, má rozlohu 6 357m², menší pozemok má 2 917 m². Dohromady majú 9 274m². K hranici pozemkov sú privedené všetky inžinierske siete: kanalizácia, elektrické a informačné siete, vodovod, plynovod a parovod. Súčasný majiteľ pozemkov je obchodní firma ČD Centrum, a.s..

Pred tým ako sa začne samotná analýza je nutné si ujasniť, či sú pozemky v súčasnom stave zhodnotené alebo nezhodnotené. Ak by sa ukázalo, že nehnuteľnosti sú zhodnotené – ich prevádzka prináša majiteľovi pozemku zisky, je potrebné upraviť analýzu HABU tak, ako sú aktuálne zhodnotené. V prípade, že pozemky neprinášajú zisky, jedná sa o pozemky nezhodnotené.

V tomto prípade sa jedná o pozemky, ktoré majú sice ku svojej hranici privedené všetky dostupné inžinierske siete, no v súčasnosti neprinášajú majiteľovi žiaden zisk. Z tohoto dôvodu sa budú dané pozemky uvažovať ako nezhodnotené.



Obr. č. 4 Pohľad na pozemok (zdroj www.google.com/maps)



Obr. č. 5 Letecký pohľad na pozemok (zdroj www.google.com/maps)

3.3 PRAVDEPODOBNÉ SPÔSOBY VYUŽITIA POZEMKU

Ako prvé je potrebné si vyčleniť možné spôsoby využitia pozemkov. Mali by to byť predovšetkým spôsoby využitia, ktoré v budúcnosti produkujú zisk. V tejto fáze je možné vybrať z veľkého množstva variant, ktoré sa neskôr podrobia skúškam legálnej prípustnosti a fyzickej možnosti. Pre zúženie výberu boli vybrané nasledujúce možnosti:

- Výstavba skladovacích priestorov
- Výstavba parkovacieho domu – nadzemná garáž
- Výstavba výrobného areálu
- Výstavba kancelárskych priestorov – administratívna budova
- Výstavba hotelu/hostelu/ubytovne
- Výstavba haly pre komerčné účely
- Výstavba obchodného centra pre komerčné účely
- Výstavba objektu pre bývanie – byty
- Výstavba depa pre vlaky
- Úprava areálu na park, priestor pre odpočinok

U niektorých zvolených variant sa dá predpokladať kombinácia využitia. Napríklad by sa mohli zlúčiť výstavba bytov a kancelárskych priestorov, či obchodné centrum s parkovacím domom, alebo skladom. Samotný priestor ponúka množstvo možností využitia a ich kombinácií, preto sa bude brať ohľad na vhodné doplnenie či kombináciu možností.

3.4 SKÚŠKA LEGÁLNEJ PRÍPUSTNOSTI

Analyzované pozemky nie sú žiadnym spôsobom zmluvne viazané, alebo vylúčené z možnosti zastavenia. V súčasnosti nie sú na pozemkoch vedené žiadne prenájmy. Obmedzenie využitia teda obmedzuje jedine platná legislatíva ČR, hlavne územný plán mesta Brno. Územný plán by mal zahrňovať predpoklady pre využitie územia z hľadiska hospodárstva, životného prostredia, ochrany kultúrnych pamiatok a chránených území a zároveň aj chrániť záujmy obyvateľov žijúcich v danej lokalite. Pozemok sa nenachádza v území, ktoré by spadalo pod ochranu NATURA 2000⁵⁰. Po preskúmaní príloh zákona č.

⁵⁰ [19] Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

100/2001 Sb.⁵¹, o posudzovaní vplyvov na životné prostredie sa zistilo, že nie je nutné spracovávať štúdiu EIA.

3.4.1 Územný plán mesta Brno

V územnom pláne mesta Brno sa riešené pozemky nachádzajú v území *Stavební, návrhová*, funkcia *Zmiešaná plocha*, funkčný typ *jadrová tj. zmiešaná plocha centrálného charakteru*⁵² (obr. č. 6 a 7). Vzhľadom k tomu, že sa pozemky nachádzajú aj v území, ktoré spadá pod regulačný plán Mestskej pamiatkovej rezervácie Brno, musí sa brať ohľad aj na obecne záväznú vyhlášku č. 28/2006⁵³.

Z výkresovej časti C02 - Hlavný výkres funkčného a priestorového usporiadania (2015)⁵⁴ a C10 - Verejne prospešné stavby - situačné vymedzenie⁵⁵, sa dá vyčítať, že mesto má v pláne postaviť na pozemku šesťposchodový objekt slúžiaci na parkovanie. Predpokladá sa až 2400 parkovacích miest.

⁵¹ Zákon č. 100/2001 Sb., o posudzovaní vplyvů na životní prostředí

⁵² [27] <http://gis.bрно.cz/ags/upmb/>

⁵³ [20] Vyhláška č. 28/2006, o závazných částech Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno

⁵⁴ [28] https://www.bрно.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/legenda_1000.pdf

⁵⁵ [29] https://www.bрно.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/c10.pdf



Obr. č. 6 Výřez z ÚPmB ⁵⁶

Informace k funkční ploše ÚPmB		▼	×
druh plochy:	<u>stavební</u>		
stabilita:	<u>návrhová</u>		
funkce:	smíšená plocha		
funkce kód:	S		
funkční typ:	<u>jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru</u>		
funkční typ kód:	SJ		
index podl.	1.5 - 2.2		
plochy:			
výměra:	4399 m ²		

Obr. č. 7 Informácie k funkčnej ploche z ÚPmB ⁵⁷

Časť pozemkov sa nachádza v území *Nestavební – volná, návrhová*, s funkciou *plocha mestskej zelene*, s funkčným typom *plocha parkov* (obr. č. 8 a 9).

⁵⁶ <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

⁵⁷ <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>



Obr. č. 8 Výrez z ÚPmB⁵⁸

Informace k funkční ploše ÚPmB		▼	×
druh plochy:	nestavební - volná		
stabilita:	návrhová		
funkce:	plocha městské zeleně		
funkce kód:	Z		
funkční typ:	plocha parků		
funkční typ kód:	ZP		
index podl. plochy:			
výměra:	20849 m ²		

Obr. č. 9 Informácie k funkčnej ploche z ÚPmB⁵⁹

Z územného plánu vyplýva, že dané pozemky slúžia predovšetkým k umiestneniu obchodných prevádzok, zariadení pre správu, hospodárstvo a kultúry. Väčšina plochy pozemku patrí do druhu plochy stavebná návrhová, preto sa ďalej bude uvažovať ako o pozemku s týmto druhom využitia plochy.

⁵⁸ <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

⁵⁹ <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

Prípustné stavby ⁶⁰:

- Obchodné, kancelárske a správne budovy
- Maloobchodné prevádzky do veľkosti 1500 m² predajnej plochy
- Stravovacie a ubytovacie zariadenia
- Zábavné zariadenia
- Výrobné prevádzky podstatne nerušiacie okolie (remeselného charakteru)
- Zariadenia pre cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské a športové účely
- Byty pre osoby zaisťujúce dohľad a pohotovosť
- Bytové domy

Podmienene prípustné:

- Maloobchodné prevádzky do 5000 m² predajnej plochy
- Úbytok plochy bývania pri vytváraní obchodného parteru, iba za podmienky úbytku v rámci MPR (mestská pamiatková rezervácia)
- Situovanie zariadenia bánk a poisťovní v prízemí objektov iba za podmienky, že sa jedná o zmenárne, bankomaty, alebo priestory intenzívneho styku s verejnosťou

Nepripustné:

- Znižovanie počtu bytov a plôch pre bývanie v jednotlivých objektoch (okrem prípadov doložených zdravotne-hygienickým stanoviskom o závadnosti bývania)

3.4.2 Vyhláška č. 28/2006 a MPR

Po nahliadnutí do Regulačného plánu mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Brno sa zistilo, že pozemky určené pre analýzu HABU sa nachádzajú práve v tomto chránenom území. Z výkresovej časti C02 - Hlavný výkres funkčného a priestorového usporiadania⁶¹, ktorá bola spracovaná k dátumu 28.1.2015 plyní, že sa nachádzajú v bloku 24, konkrétnejšie podľa

⁶⁰ [21] Textová časť UPmB - Príloha č. 1 obce záväznej vyhlášky štatutárneho mesta Brna č. 2/2004, v znení neskorších predpisov

⁶¹ https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejši_UPD/Podrobnejši_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/legenda_1000.pdf

mapových listov (24) v bloku 58 – Skladovacie objekty ČD ⁶². Z toho plynú následné opatrenia, ktoré je nutné dodržať, k čomu sa viaže vyhláška č. 28/2006 ⁶³.

Obecne, záväzná vyhláška č. 28/2006, povoľuje realizovanie novostavieb, nástavieb a prístavieb na pozemku, ktorý patrí medzi zmiešané plochy centrálného charakteru, jedine za podmienky, že nedôjde k znehodnoteniu všesmerného pôsobenia historickej panorámy. To znamená, že všetky budúce varianty musia rešpektovať rímasy a hrebene vedľajších objektov.

Podľa vyhlášky č.28/2006 je nutné dodržať index zastavenej plochy a index podlažnej plochy.

Index zastavenej plochy (ďalej ako IZP) je určený pre plochy bývania, zmiešané plochy a plochy pracovných aktivít ako maximálny prípustný počet plochy v m² zastavenej plochy na m² základnej plochy.

Index podlažnej plochy (ďalej ako IPP) vyjadruje intenzitu využitia územia ako počet m² hrubej podlažnej plochy na m² základnej plochy. Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavieb vrátane konštrukcií, za plné nadzemné podlažie sa uvažuje každé podlažie okrem podkrovia a podzemných podlaží.

Tieto indexy je možné nájsť v tabuľkovej časti na stránkach Brna v tabuľke B 01.3 pod číslom bloku 58 ⁶⁴. Uvedená hodnota IZP je 0,45 a IPP ako 2,00. Výpočet výsledných plovch je uvedený v tabuľke č. 1.

Tabuľka 1 Výpočet plochy podľa indexov IZP a IPP

Pozemok na parcele	272/51	272/56	Spolu (m ²)
Výmera (m ²)	6 357	2 917	9 274
Zastaviteľná plocha (m ²)	6 357 * 0,45 = 2 861	2 917 * 0,45 = 1 313	4 174
Podlažná plocha (m ²)	6 357 * 2,00 = 12 714	2 917 * 2,00 = 5 834	18 548

⁶²[30]https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejši_UPD/Podrobnejši_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/24.pdf

⁶³ Vyhláška č. 28/2006, o záväzných častiach Regulačného plánu Městské památkové rezervace Brno

⁶⁴[31]http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejši_UPD/Podrobnejši_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/Tabulkova_cast.pdf

3.4.3 Výsledky legálnej prípustnosti

V nasledujúcej tabuľke č. 2 sú zhodnotené všetky varianty z hľadiska legálnej prípustnosti stavby.

Tabuľka 2 Výsledky skúšky legálnej prípustnosti

Č.	Varianta	Výsledok
1	Skladovacie priestory	✓
2	Parkovací dom	✓
3	Výrobný areál	✗
4	Administratívna budova - kancelárie	✓
5	Hotel / hostel / ubytovňa	✓
6	Hala	✗
7	Obchodné centrum	✓
8	Objekt pre bývanie – byty	✓
9	Depo pre vlaky	✗
10	Park, priestor pre odpočinok	✓

Varianta 1 – skladovacie priestory

Skladovacie priestory spĺňajú kritériá, či už podľa územného plánu, či vyhlášky č. 28/2006. V minulosti sa dokonca na danom pozemku nachádzali skladovacie priestory českých dráh, ktoré boli neskôr v roku 1996 zrušené. Obmedzenia týkajúce sa legitímnych možností pre výstavbu skladu sú len z hľadiska indexu podlažnej (IPP) a zastavenej plochy (IZP), ktorú určuje práve vyhláška č. 28/2006 a samozrejme aj obmedzenia územného plánu, ktorý pripúšťa veľkosť maloobchodnej prevádzky len do 1500 m², v podmienenom prípade do 5000 m². Pri zachovaní maloobchodných prevádzok sa nepredpokladá zvýšenie hluku, problémom ale môže byť zvýšenie intenzity dopravy, hlavne nákladných áut.

Varianta 2 – parkovací dom

Mesto Brno má v pláne na danom pozemku výstavbu parkovacieho domu s piatimi nadzemnými podlažiami. Uvedené to je v územnom pláne mesta Brno od roku 1998 ⁶⁵. Preto

⁶⁵https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejši_UPD/Podrobnejši_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/c10.pdf

sa počíta s touto variantou ako s najpravdepodobnejšiou. Obmedzenie pre túto variantu spočíva v zastaviteľnej a podlažnej ploche.

Varianta 3 – výrobný areál

Výrobný areál spadá medzi varianty, ktoré nespĺňajú kritériá uvedené v územnom pláne, poprípade sú veľmi obmedzené vyhláškou č. 28/2006. Dôvod odmietnutia varianty spočíva v predpoklade nárastu hluku, pokiaľ by sa nejednalo o malé prevádzky remeselného charakteru, podstatne nerušiace okolie. Varianta ale nepočíta s takýmito prevádzkami.

Varianta 4 – administratívna budova / kancelárie

Výstavba nových priestorov slúžiacich pre administratívu a kancelárie spadá podľa územného plánu medzi prípustné stavby. Obmedzenia kladie vyhláška č.28/2006 a to v prípade IZP a IPP, tak ako vo všetkých variantách.

Varianta 5 – hotel, hostel, ubytovňa

V prípade výstavby hotelu, hostelu, či ubytovne, je podľa územného plánu nutné využitie minimálnej časti vnútrobloku pre zeleň, poprípade ihrisko. Nevylučuje sa možnosť umiestnenia podzemných garáží, pokiaľ nezhoršia pohodu bývania a nadzemná časť vnútrobloku bude využitá tak, ako je požadované.

Varianta 6 – hala

Hala, v prípade kultúrneho využitia, ako je napríklad koncertná hala, síce spadá medzi prípustné stavby v rámci územného plánu, no je tu veľký predpoklad zvýšeného výskytu hluku. Ďalšími negatívnymi faktormi sú aj obmedzenie IZP a IPP a nutnosť výstavby rozsiahleho parkoviska pre návštevníkov haly.

Varianta 7 – obchodné centrum

Obchodné centrum patrí medzi varianty, ktoré umožňuje ako vyhláška č. 28/2006 tak aj územný plán. Obmedzenia kladie len vyhláška č.28/2006, a to v podobe situovania zariadenia bánk a poisťovní v prízemí objektu. Tie môžu byť zriadené len v prípade, že sa bude jednať o zmenárne, bankomaty alebo vstupné priestory intenzívneho styku s verejnosťou a že nebude využitá celá hrana obchodného parteru predmetného objektu. Obmedzenie je aj IZP a IPP, prípadne veľkosti maloobchodných predajní do 1500 m², v odôvodnených prípadoch do 5000 m². Podmienene prípustný je aj úbytok plochy pre bývanie pri vytváraní obchodného parteru iba za podmienky kompenzácie tohto úbytku v rámci MPR.

Varianta 8 – objekt pre bývanie (byty)

Objekt pre bývanie patrí medzi vyhovujúce varianty legálnej prípustnosti. Obmedzenia sa týkajú prevažne z hľadiska územného plánu a to vo využití minimálnej časti vnútrobloku priľahlých k bytovým domom iba pre každodennú rekreáciu tamojších obyvateľov, predovšetkým v podobe ihriska a zelene. Nevylučuje sa možnosť umiestnenia podzemných garáží pod terénom vnútrobloku.

Varianta 9 – depo pre vlaky

Táto varianta v podobe depa pre vlaky patrí medzi vylúčené varianty. Hoci pozemok analýzy spadá pod správu českých drah, pozemok nemôže byť využitý na tento účel. Hlavnými dôvodmi sú zvýšená intenzita hluku a priestorové obmedzenia.

Varianta 10 – park, miesto pre odpočinok

Posledná uvažovaná varianta vo forme parku, prípadne miesta pre odpočinok je legálne prípustná. Nevznikajú tu žiadne obmedzenia, ktoré by zabraňovali v tejto výstavbe.

3.5 SKÚŠKA FYZICKEJ MOŽNOSTI

Z vyššie uvedených 10 možností využitia pozemku sa vyradili 3 možnosti, ktoré vylučuje územný plán mesta Brno, poprípade, dané varianty sú v rozpore s vyhláškou č. 28/2006. Zvyšné varianty je potrebné podrobiť skúške fyzickej možnosti.

Pozemok je prevažne rovinatý, s miernym sklonom na severozápad k ulici Kolišťa. Má približne polkruhovitý tvar, nenachádzajú sa na ňom žiadne stromy, iba kroviny a prevažne nízka zeleň. Pozemok sa nenachádza v záplavovom území ani v poddolovanom území. Predpokladá sa, že pozemok nie je kontaminovaný škodlivými látkami, či materiálmi. Geologický prieskum nebol vyhotovený, no dá sa usudzovať, že pozemok je vhodný pre stavebné účely, pretože podmienky pre výstavbu sa nebudú líšiť od okolitej výstavby. V minulosti sa na pozemku nachádzali priestory skladov a depa ČD, ktoré boli v roku 1996 odstránené.

Celková plocha pozemku činí 9 274 m². Svojou rozlohou a polohou sa hodí skôr na zastavenie veľkou budovou s príľahlým pozemkom, než na rozparcelovanie na menšie pozemky.

K hranici pozemku sú privedené inžinierske siete – elektrina, plyn, voda, kanalizácia a internet. Je ale nutné ich priviesť priamo na pozemok, čo môže spôsobiť komplikácie, pretože sa musí na dané obdobie obmedziť doprava.

Okrem vybudovania inžinierskych sietí je v podstate pre všetky varianty nutné vytvoriť verejnú komunikáciu, ktorá by dostatočne dokázala prepojiť ulicu Benešova s ulicou Kolišťa a Malinovského námestie. Jedna z možností je rozšírenie jazdného pruhu na ulici Benešova (obr. č. 11) a zmeniť tak doterajšiu prevádzku z jednosmernej na obojsmernú. S tým sa spája zbúranie časti komunikácie (na obrázku č. 11 označené červenou šrafovou) a dostavanie novej časti (na obrázku č. 11 označené zelenou šrafovou).



Obr. č. 10 Zmena komunikácie

V súčasnosti je v danej lokalite obmedzená možnosť parkovania. Parkovacie stánie ponúkajú malé parkovacie plochy na uliciach Novobranská, Benešova, Orlí a parkovisko u autobusového nádražia. Tie ale s počtom približne 200 parkovacích miest nespĺňa súčasný dopyt, navyše sa jedná iba o možnosti parkovania po určitú dobu. Každá z navrhovaných variant však zmení dopyt po parkovacích miestach, preto je potrebné rátať s návrhom nových parkovacích plôch. V prípade výstavby administratívnej budovy, hotelu, obchodného centra, či objektu pre bývanie sa dá uvažovať nad postavením parkoviska na pozemku, prípadne vybudovaním podzemnej garáže. V prípade výstavby parkovacieho domu je táto podmienka irelevantná.

Predpokladaný typ objektu je stavba s 3-5 nadzemnými podlažiami a maximálne jedným podzemným podlažím, ktorý by slúžil ako parkovacia plocha. Pôdorysný tvar sa predpokladá obdĺžnik, poprípade štvorec. Návrh by mal dbať na lokálnu zástavbu a nemal by narušovať koncept mestskej časti.

V nasledujúcej tabuľke č. 3 sú zhodnotené všetky varianty z hľadiska fyzickej možnosti stavby.

Tabuľka 3 Výsledky skúšky fyzickej možnosti

Č.	Varianta	Výsledok
1	Skladovacie priestory	✗
2	Parkovací dom	✓
4	Administratívna budova - kancelárie	✓
5	Hotel / hostel / ubytovňa	✓
7	Obchodné centrum	✗
8	Objekt pre bývanie – byty	✓
10	Park, priestor pre odpočinok	✗

Varianta 1 – Skladovacie priestory

Skladovacie priestory patria medzi vylúčené varianty. Dôvodom sú nutné rozsiahle práce spojené s vybudovaním novej komunikácie, ktorá by umožňovala prístup veľkým nákladným autám. Zároveň je tu veľká pravdepodobnosť nevyužitia priestoru, pretože územný plán pripúšťa na danom pozemku veľkosť maloobchodnej prevádzky len do 1500 m².

Varianta 2 – Parkovací dom

Parkovací dom je limitovaný veľkosťou IZP a IPP. Predpokladané zvýšenie intenzity dopravy sa dá vyriešiť úpravou infraštruktúry, hlavne úpravou stávajúcej komunikácie.

Varianta 4 – Administratívna budova

Administratívna budova spĺňa všetky požiadavky skúšky fyzickej možnosti. Pri výstavbe je nutné počítať s vybudovaním parkovacích miest v podobe podzemnej garáže a úprava komunikácie vedenej k pozemku.

Varianta 5 – Hostel/hotel/ubytovňa

Hostel, hotel alebo ubytovňa takisto spĺňa všetky požiadavky skúšky fyzickej možnosti. Veľkosť stavby obmedzuje, ako u všetkých variánt, plochy IZP a IPP. Problémom môže byť riešenie parkovania na pozemku. Jednou z možností je vybudovanie podzemnej garáže, poprípade malého parkoviska na pozemku, pokiaľ nezhoršia pohodu bývania.

Varianta 7 – Obchodné centrum

Vzhľadom k tomu, že vyhláška povoľuje veľkosť maloobchodných predajní do 1500 m² (v podmienených prípadoch až do 5000 m²), nespĺňa podmienky fyzickej možnosti stavby. Pretože by došlo k veľkému nevyužitiu priestoru, patrí obchodné centrum medzi vylúčené varianty. S výstavbou týchto priestorov sa predpokladá nadmerné zvýšenie intenzity dopravy, s ktorou je spojená rozsiahla zmena infraštruktúry.

Varianta 8 – Objekt pre bývanie

Výstavba objektu pre bývanie je obmedzená územným plánom, a to predovšetkým vo využití minimálnej časti vnútrobloku pre každodennú rekreáciu. Preto pri návrhu treba dbať aj na zriadenie týchto plôch. Samozrejmosťou je vybudovanie parkovacích plôch v podzemnej garáži a úprava komunikácie vedenej k pozemku. Všeobecne objekt pre bývanie spĺňa požiadavky týkajúce sa fyzickej možnosti stavby.

Varianta 10 – Park, miesto pre odpočinok

Park alebo rekreačné plochy povoľuje aj územný plán Brno aj vyhláška č. 28/2006. Pri realizovaní tejto varianty nie je nutná úprava komunikácií, ani veľký zásah do územia v podobe výstavby. Vylučuje sa kvôli nedostatku využitia priestoru a potenciálu investície.

3.6 SKÚŠKA FINANČNEJ OPODSTATNENOSTI

Základnou myšlienkou skúšky finančnej opodstatnenosti je výpočet nákladov a čistého zisku, ktoré sú spojené s využitím jednotlivých variant. Za finančne opodstatnené považujeme využitie, ktorého hodnota bude vyššia alebo zhodná s nákladmi.

Objekt v súčasnosti vlastní firma ČD Centrum, a.s., ktorá je hlavným investorom projektu. Ich predstava využitia pozemku spočíva hlavne ako investičný zámer s maximálnym ziskom po dobu 20 rokov. Po uplynutí tejto doby sa prehodnotí využitie pozemku ako investície. Náklady vyhradené pre investičnú činnosť tvoria sumu 500 miliónov Kč. V prípade, že náklady presiahnu túto čiastku, bude firma uvažovať o pôžičke.

Skôr ako sa začne s počítaním nákladov a výnosov pre zvyšné varianty, ktoré nevylúčila legálna prípustnosť, či fyzická možnosť, je nutné analyzovať súčasný stav trhu, konkurenčné prostredie a investičné zámery investora. Preto sa niektoré z uvažovaných variant dajú vylúčiť aj bez predbežných výpočtov.

Tabuľka 4 Výsledky skúšky finančnej opodstatnenosti

Č.	Varianta	Výsledok
2	Parkovací dom	✓
4	Administratívna budova - kancelárie	✓
5	Hotel / hostel / ubytovňa	✗
8	Objekt pre bývanie – byty	✓

Varianta 2 – Parkovací dom

Parkovací dom má svoje opodstatnenie v danej lokalite. V blízkosti sa nenachádzajú žiadne parkovacie domy, parkovanie je možné len na malých parkovacích plochách, ktoré často nespĺňajú požiadavky na kapacity. Zároveň je táto varianta riešenia aj v územnom pláne mesta Brno ako parkovací dom s 5 nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím.

Varianta 4+8 – Kancelárie a byty

Tieto dve varianty sa dajú skombinovať do jedného celku ako polyfunkčný dom. Dalo by sa uvažovať o výstavbe budovy so 4 NP a 1 PP. V 1.NP je možnosť vytvorenia plochy pre administratívu, poprípade komerčný priestor, v 2.NP až 4.NP byty a 1.PP by mohlo slúžiť ako podzemná garáž. V súčasnosti prevláda v Brne rozsiahla rezidenčná zástavba, preto táto varianta spĺňa investičné zámery klienta.

Varianta 5 – Hostel/hotel/ubytovňa

Táto varianta bola vylúčená z dôvodu silného konkurenčného prostredia v okolí. V blízkosti pozemku je viacero možností ubytovania, z hotelov sú to Grandhotel Brno, VV hotel Garni, hotel Grandezza, hostely John Galt Hostel, Apartmány u Minoritů a ubytovna Pohoda.

3.6.2 Ocenenie pozemku

Pozemok, na ktorom uvažujeme výstavbu, nie je ocenený podľa cenovej mapy mesta Brno. Preto je nutné zistiť jeho cenu, ktorá sa bude líšiť podľa účelu stavby.

Vzhľadom k tomu, že sú pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha, ocenia sa podľa podľa §9 vyhlášky č. 441/2013 Sb. o oceňovaní majetku⁶⁶ ako iný

⁶⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

pozemek. Základná cena upravená jiného pozemku, ktorý nie je ocenený v cenovej mape stavebných pozemkov sa určí podľa vzorca:

$$ZCU = ZC * I_T * I_P * 0,50 ,$$

kde

ZCU ... základná cena upravená v Kč za m²,

ZC ... základná cena pozemku v Kč za m², určená podľa §3

I_T ... index trhu, určí sa podľa prílohy č.3, tabuľka č.1

I_P ... index polohy, určí sa podľa prílohy č.3, tabuľka č.1

Dosadením do vzorca sa získa cena pozemku bez stavby, ktorá je uvedená v tabuľke č. 5.

Tabuľka 5 Výpočet ceny pozemku

Cena pozemku – varianta 2 (parkovací dom)			
Základná cena pozemku (Kč)	ZC	9 460,00	Vyhláška ⁶⁷
Index trhu	I _T	1,01	Príloha č. 2
Index polohy	I _P	0,917	Príloha č. 2
Základná cena upravená pozemku (Kč)	ZCU	$ZCU = ZC * I_T * I_P * 0,5$	ZCU = 4 380,00
Výmera pozemku (m ²)	VP	9 274	Vid' tab. č 1
Cena pozemku bez stavby (Kč)	CP	$CP = ZCU * VP$	CP = 40 620 120
Cena pozemku – varianta 4+8 (polyfunkčný objekt)			
Základná cena pozemku (Kč)	ZC	9 460,00	Vyhláška ⁶⁷
Index trhu	I _T	1,01	Príloha č. 2
Index polohy	I _P	1,15	Príloha č. 8
Základná cena upravená pozemku (Kč)	ZCU	$ZCU = ZC * I_T * I_P * 0,5$	ZCU = 5 494,00
Výmera pozemku (m ²)	VP	9 274	Vid' tab. č 1
Cena pozemku bez stavby (Kč)	CP	$CP = ZCU * VP$	CP = 50 951 356

⁶⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č.2. tab. 1

Z ceny pozemku je potrebné odpočítať náklady spojené s odstránením krovín spolu s koreňmi. Podľa cenového vestníku (zdroj: BuildPowerS) sa pohybuje cena týchto zemných prác do 10 000 m² za 25,40 Kč za m². Cena pozemkov po úprave je uvedená v tabuľke č. 6.

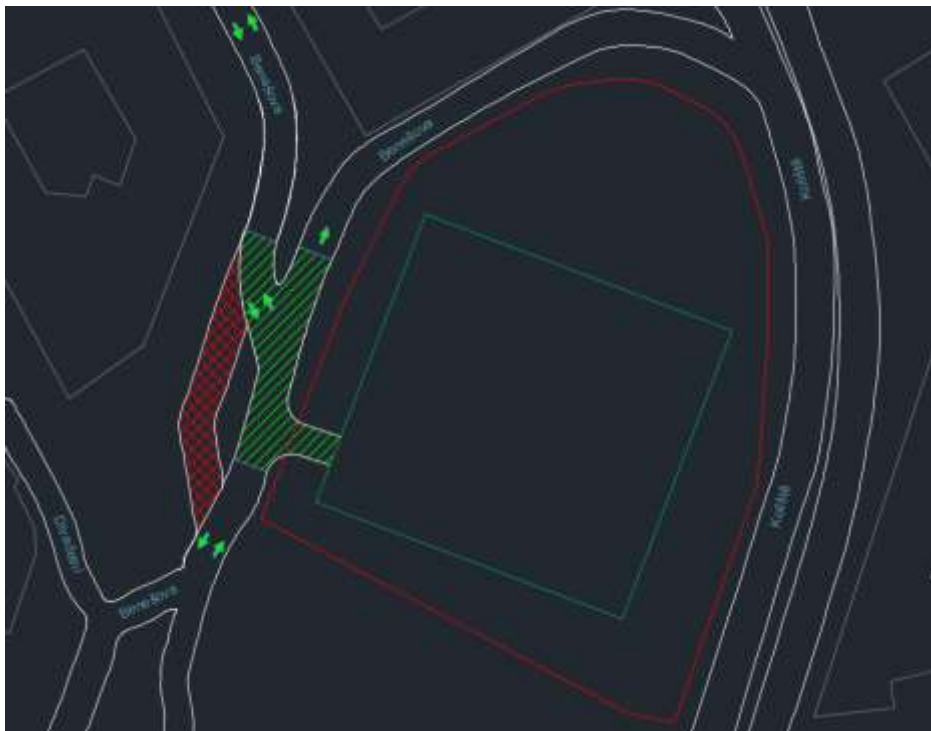
Tabuľka 6 Ceny pozemkov po úprave

Odstránenie krovín s koreňmi	25,40	Kč/m ²
Veľkosť pozemku	9 274	m ²
Celkové náklady s úpravou pozemku	235 560	Kč
Cena pozemku – parkovací dom	40 384 560	Kč
Cena pozemku – objekt pre bývanie	50 715 796	Kč
Cena pozemku – parkovací dom po 20 rokoch	112 510 000	Kč
Cena pozemku – objekt pre bývanie po 20 rokoch	141 292 000	Kč

S predpokladom nárastu ceny pozemkov o približne 5% ročne, sa cena pozemku za 20 rokov odhaduje na **112,5 milión Kč** za stavebný pozemok s parkovacím domom a **141 milión Kč** za stavebný pozemok s objektom pre bývanie.

3.6.3 Úpravy spojené s výstavbou

Ku každej z výsledných variant finančnej opodstatnenosti je nutné k pozemku postaviť komunikáciu spájajúcu pozemok s miestnou komunikáciou a zmeniť tak doterajší stav premávky. Riešenie úpravy komunikácie je znázornené na obr. č. 11.



Obr. č. 11 Riešenie úpravy komunikácie

Zmena spočíva hlavne v zmene dopravného smeru, z jednosmernej na obojsmernú. Táto úprava je nutná pre zachovanie plynulej premávky. Časť označená červenou šraťou stávajúcej komunikácie sa zbúra a časť označená zelenou šraťou sa musí dostavať.

Orientačné náklady spojené s touto úpravou komunikácie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke č. 7:

Tabuľka 7 Cena nákladov na výstavbu komunikácie

Názov prác	Plocha (m ²)	Cena (Kč / m ²)	Cena (Kč)
Búracie práce	306,7	2 000	613 400
Výstavba novej cesty	535,3	1 592	852 198
Celkom	842	-	1 465 598

Ceny búracích prác za m² sú požité zo stránok ČZSO⁶⁸ a ceny výstavby novej cesty je použitá z tabuliek Ústavu územného rozvoja Brno⁶⁹. Výsledná suma nákladov vynaložených na výstavbu novej komunikácie sa odhaduje na zhruba 1,5 milióna Kč.

3.6.4 Varianta č. 2 Parkovací dom

Informácie o stavbe

Jednou z dvoch výsledných variant využitia pozemku brown fieldu je výstavba poschodového parkovacieho domu. Výstavba parkovacieho domu je naplánovaná aj podľa územného plánu mesta Brno už od roku 1998⁷⁰. Mesto počíta s výstavbou nadzemnej garáže s 5NP a 2 PP. Úmyslom výstavby v tejto práci je vytvorenie 650 nových parkovacích miest, ktoré výrazne znížia vysoký dopyt pre parkovacie stánia v danej lokalite.

V tejto diplomovej práci je navrhnutá výstavba parkovacieho domu s obdĺžnikovým pôdorysom so 4 NP a 1 PP. Základné rozmery stavby sú uvedené v tabuľke č. 8. Pôdorys stavby a projektová dokumentácia k nej sú uvedené v prílohe č. 1.

Pri návrhu parkovacieho domu sa dbal ohľad na podmienky uvedené v kapitole 3.4 skúšky legálnej prípustnosti. Sú to predovšetkým podmienky výstavby určené územným plánom mesta Brno, regulačným plánom Mestskej pamiatkovej rezervácie Brno a obecnou záväznou vyhláškou č. 28/2006. To znamená dodržanie IZP (zastavená plocha do 4 200 m²) a IPP (podlažná plocha 18 548 m²), zachovanie všesmerného pôsobenia historickej panorámy s rešpektovaním ríms a hrebeňov vedľajších objektov.

Výpočet nákladov na výstavbu

Výška nákladov na výstavbu parkovacieho domu je stanovená na základe vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku⁷¹. Výpočtom sa zistia približné náklady na výstavbu.

Nákladový spôsob oceňovania sa rozumie podľa §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku v znení neskorších predpisov:

⁶⁸[32]<https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2017>

⁶⁹[33]<http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/vesnice-11-ceny-ti-2008/vesnice-11-ceny-ti-2008.pdf>, str.22

⁷⁰https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejši_UPD/Podrobnejši_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/24.pdf

⁷¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

„Nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ ⁷²

Základné údaje o stavbe:

Základné údaje o stavbe boli stanovené podľa oceňovacej vyhlášky⁷³, rozmery stavby sú vypočítané z projektovej dokumentácie uvedenej v prílohe č. 1

Tabuľka 8 Základné údaje a rozmery stavby

Typ budovy		R	
Číslo SKP		46.21.14.5.1	
Kód CZ-CC		1242	
Základné rozmery stavby			
Podlažie	Rozmery (m)	Zastavaná plocha (m ²)	Výška podlažia (m)
1.PP	60,60*69,00	4 181,4	3,00
1.NP	60,60*69,00	4 181,4	3,00
2.NP	60,60*69,00	4 181,4	3,00
3.NP	60,60*69,00	4 181,4	3,00
4.NP	60,60*69,00	4 181,4	3,50

Zo základných rozmerov stavby sa dopočítajú príslušné údaje stavby, potrebné pre ďalšie výpočty. Predovšetkým priemerná výška podlažia, priemerná zastavaná plocha podlažia a obostavaný priestor. Tie sú uvedené v tabuľke č. 9.

Tabuľka 9 Príslušné rozmery stavby

Priemerná výška podlažia PVP	PVP = Súčin / ZP = 3,1 m	
Priemerná zastavaná plocha podlažia PZP	PZP = ZP / 5 = 4 181,4 m ²	
	Plocha x výška (m)	Obostavaný priestor (m ³)
Spodná stavba	(60,6 * 69,0) * 3 * 4	50 177
Vrchná stavba + zastrešenie	(60,6 * 69,0) * 3,5	14 635
Spolu		64 812

⁷² § 2 odst. 5 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁷³ Příloha č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Podľa §10 zákona č. 441/2013 Sb.⁷⁴ sa určí cena stavby, okrem stavby rybníku a malej vodnej nádrže, podľa vzorca:

$$CS = CS_N * pp ,$$

kde

CS ... cena stavby v Kč,

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

pp ... koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu, ktorý sa určí podľa vzorca

$$pp = I_T * I_P ,$$

kde

I_T ... index trhu podľa § 4 odst. 1,

I_P index polohy podľa § 4 odst. 1.

Tabuľka 10 Výpočet koeficientu pp

Index trhu	I _T	1,01	Príloha č. 2
Index polohy	I _P	0,917	Príloha č. 2
Koeficient úpravy ceny	pp	0,926	

Cena stavby nákladovým spôsobom CS_N sa podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb.⁷⁵ zistí podľa vzorca:

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

ZCU ... základná cena upravená v Kč za mernú jednotku, ktorú určuje druh a účel užitia stavby podľa §12-21 vyhlášky č. 441/2013 Sb,

P_{mj} ... počet merných jednotiek stavby,

o ... opotrebenie stavby v %.

Základnú cenu upravenú ZCU upravuje vyhláška č. 441/2013 Sb.⁷⁶, a to podľa vzorca:

⁷⁴ §10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku

⁷⁵ §11 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku

⁷⁶ §12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku

$$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i ,$$

Koeficienty použité pri výpočte ZCU sú uvedné nižšie, v tabuľke č. 11.

Tabuľka 11 Výpočet koeficientov a ZCU

Základná cena (Kč/m ³)	ZC	2 460	Vyhláška ⁷⁷
Koeficient podľa druhu konštrukcie	K ₁	1,032	Vyhláška ⁷⁸
Koeficient podľa veľkosti priemernej zastavenej plochy podlažia	K ₂	0,9216	Výpočet tabuľka č. 12
Koeficient podľa priemernej výšky podlažia v objektu	K ₃	0,9774	Výpočet tabuľka č. 12
Koeficient vybavenia stavby	K ₄	1,0488	Príloha č. 3
Koeficient polohy	K ₅	1,20	Vyhláška ⁷⁹
Koeficient zmeny cien stavieb	K _i	2,138	Vyhláška ⁸⁰
Základná cena upravená (Kč/m³)	ZCU	6 153,52	

Tabuľka 12 Výpočet koeficientov K2, K3

Koeficient K ₂	K ₂ = 0,92 + (6,6 / PZP)	K ₂ = 0,92 + (6,6 / 4 181,4) = 0,9216
Koeficient K ₃	K ₃ = (2,1 / PVP) + 0,3	K ₃ = (2,1 / 3,1) + 0,3 = 0,9774

Výsledný výpočet nákladov na stavbu

V tabuľke č.13 sú dosadené všetky údaje pre výpočet celkových nákladov spojených s výstavbou parkovacieho domu.

Tabuľka 13 Výpočet celkovej sumy na výstavbu

ZCU	6 154	Kč
Pmj	64 812	m ³
o	0	%
It	1,01	-
Ip	0,917	-
pp	0,926	-

⁷⁷ Príloha č. 8 k vyhláške č. 441/2013 Sb., tabuľka č. 1

⁷⁸ Príloha č. 10 k vyhláške č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku

⁷⁹ Príloha č. 20 k vyhláške č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku

⁸⁰ Príloha č. 41 k vyhláške č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku

CSN	398 822 051	Kč
CS	369 377 019	Kč

Celková suma nákladov na výstavbu parkovacieho domu činí **369 377 019 Kč**.

Možné hrubé príjmy

Možný hrubý príjem bude tvorený z prenájmu parkovacích miest, poprípade z ich predaja. Objekt má štyri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Každé podlažie disponuje so 126 parkovacími miestami a 4 parkovacími miestami pre telesne postihnutých. Tieto údaje slúžili pre určenie prenajímateľnej plochy a pre stanovenie výšky nájomného, či predaja parkovacieho stánia. Výška obvyklého nájomného a cena parkovacieho stánia sa určila porovnávaciou metódou v danej lokalite, ktorá je upravená pomocou indexu odlišnosti. Tento výpočet je uvedený v prílohe č. 4 a databáza porovnávaných objektov je uvedená v prílohe č. 5. a 6. Výsledky s priemernými cenami sú uvedené v tabuľke č. 14.

Tabuľka 14 Priemerné ceny parkovacieho stánia

Typ	Výsledná priemerná cena (Kč)
Predaj	290 000
Prenájom (ročný)	18 600

Predaj parkovacích miest v Brne sa pohybuje v rozmedzí 190 000 až 380 000 Kč. Z analýzy, ktorá je uvedená v prílohe č. 5 vyplýva, že pre danú lokalitu je možné uvažovať o predajnej cene 290 000 Kč za jedno parkovacie miesto.

Mesačný prenájom parkovacieho miesta v Brne sa pohybuje v rozmedzí 1 100 až 2 500 Kč. Priemerne je to 1 550 Kč/mesiac, čo je 18 600 Kč ročne. Výpočet priemernej ceny parkovacieho miesta je uvedený v prílohe č. 6.

Náklady spojené s prevádzkou

Náklady spojené s prevádzkou sú spojené hlavne s daňou za pozemok a stavbu, nákladmi za energie, poistením stavby a rezervami, opravami a údržbou objektu. Všetky náklady sú spočítané nižšie v tabuľke č. 15.

Tabuľka 15 Výpočet nákladov spojených s prevádzkou

Náklady	Cena v Kč/rok
Daň z pozemku	65 000
Daň zo stavby	43 000
Náklady za energie: voda + elektrina	100 000
Poistenie nehnuteľnosti	380 000
Rezervy, opravy a údržba	100 000
Spolu	688 000

Dane z pozemku a zo stavby boli spočítané podľa kalkulačky dane zo stránky finance.cz⁸¹. Poistenie nehnuteľnosti bolo odhadnuté po rozhovore s finančným poradcom z poisťovne Alianz, ktoré bolo stanovené na 1 ‰ z ceny nehnuteľnosti. Na rezervy, opravy, údržbu a energie sú náklady odhadnuté na približne 200 000 Kč ročne.

Výpočet hrubých príjmov

Budeme uvažovať nasledujúce varianty možných hrubých príjmov:

a) Predaj všetkých parkovacích miest s možnosťou správy budovy

Pri predaji parkovacích miest sa vychádza z jednotkovej ceny, ktorá bola určená porovnávacou metódou, a to 290 000 Kč za jedno parkovacie miesto.

Tabuľka 16 Hrubý príjem pri predaji parkovacích stání

Jednotková cena garážového stání pri predaji	290 000	Kč
Počet parkovacích miest	650	-
Možný hrubý príjem pri predaji všetkých miest	188 500 000	Kč

b) Prenájom parkovacích miest po dobu 20 rokov s následným predajom

Hrubý príjem parkovacieho stání za jeden rok sa odhaduje na 18 600 Kč. V objekte sa nachádza celkom 650 parkovacích miest, z toho plynú hrubé ročné príjmy vo výške 12 090 000 Kč vid' tab č. 17.

Tabuľka 17 Hrubý príjem pri prenájme parkovacích stání

Jednotková cena garážového stání pri prenájme	18 600	Kč / rok
---	--------	----------

⁸¹ [34] <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>

Počet parkovacích miest	650	-
Možný hrubý ročný príjem pri prenájme všetkých miest	12 090 000	Kč / rok

Od hrubých ročných príjmov je nutné odpočítať náklady spojené s prevádzkou. Sú to predovšetkým straty neprenajatím parkovacích miest, ktoré boli odhadnuté na 10 % zo všetkých parkovacích miest a ročných výdajov.

Tabuľka 18 Čistý ročný príjem

Možný ročný hrubý príjem (Kč)	12 090 000
Straty neprenajatím 10 % (Kč)	- 1 209 000
Skutočný ročný hrubý príjem (Kč)	10 881 000
Ročné výdaje (Kč)	- 688 000
Čistý ročný príjem (Kč)	10 193 000

Pre konštantný výnos bez predaja na konci po 20 rokoch sa vypočíta zo vzťahu ⁸²:

$$C_V = z * \left(\frac{q^n - 1}{q^n * i} \right),$$

kde

CV ... výnosová hodnota

z ... čistý výnos (zisk), ročné nájomné

q ... úročiteľ (Príloha č. 22 k vyhláške č. 441/2013 Sb.)

n ... počet budúcich rokov, predpoklad 20 rokov nájmu.

Po dosadení do vzťahu získame:

$$C_V = 10\,193\,000 * \left(\frac{1,1^{20} - 1}{1,1^{20} * 0,11} \right) = 78\,889\,777,27 \text{ Kč}$$

Po dosadení do vzorca vyšla výsledná suma **78 889 777 Kč**. Od tejto sumy je nutné odpočítať náklady spojené s výstavbou.

⁸² [22] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 311

Finančné opodstatnenie

Zhodnotenie variant zisku parkovacieho domu:

Tabuľka 19 Hodnotenie finančného opodstatnenia

Predaj všetkých parkovacích miest	188 500 000	Kč
Náklady spojené s výstavbou	-369 377 019	Kč
Spolu	-180 877 019	Kč
Prenájom všetkých parkovacích miest po dobu 20 rokov	78 889 777	Kč
Cena stavby po 20 rokoch s odpočítaným opotrebením	257 714 346	Kč
Cena pozemku po 20 rokoch	112 510 000	Kč
Náklady spojené s výstavbou	-369 377 019	Kč
Spolu	79 737 104	Kč

Pri predaji všetkých parkovacích miest by sa možné príjmy vyšplhali na čiastku 188 500 000 Kč, ktorá pokrýva len polovicu vložených nákladov. Po odčítaní nákladov na výstavbu vyšla výsledná suma **-180 877 019 Kč**, ktorá nespĺňa investičný zámer s kladným ziskom, preto je nutné hľadať inú variantu budúcich možných príjmov.

Prenajatím všetkých parkovacích miest by sa mohlo uvažovať o ročné čisté príjmy vo výške 10 193 000 Kč, po 20 rokoch prenájmu sa odhaduje zisk 78 889 777 Kč. Cena pozemku pri ročnom zhodnotení o 5% sa odhaduje po 20 rokoch na 112 510 000 Kč a náklady spojené s výstavbou objektu boli odhadnuté na 369 377 019 Kč. Po sčítaní výnosov a odpočítaní nákladov vyšla výsledné zhodnotenie stavby po 20 ročnom prenájme parkovacích miest a následnom predaji budovy na **79 737 104 Kč**.

3.6.5 Varianta č. 4 +8 kancelárie a byty

Informácie o stavbe

Jednou z výsledných variant je výstavba polyfunkčnej budovy. Úmyslom je vytvorenie rezidenčnej výstavby bytov a kancelárií. Návrh budovy, v ktorej sa budú kancelárie a byty nachádzať, je v prílohe č. 7. Jedná sa o budovu s približne obdĺžnikovým pôdorysom s vnútroblokom. V prvom nadzemnom podlaží sa budú nachádzať kancelárie, ktoré budú slúžiť k prenájmu, v druhom až štvrtom nadzemnom podlaží sa budú nachádzať byty o dispozícii 3+1 a 4+1. V prvom podzemnom podlaží sa nachádzajú garáže, ktoré slúžia pre nájomníkov bytov a ľudí pracujúcich v kanceláriách.

Pri návrhu budovy sa dbal ohľad na podmienky výstavby určené územným plánom mesta Brno, regulačným plánom Mestskej pamiatkovej rezervácie Brno a obecnou záväznou vyhláškou č. 28/2006. To znamená dodržanie IZP (zastavená plocha do 4 200 m²) a IPP (podlažná plocha 18 548 m²), zachovanie všesmerného pôsobenia historickej panorámy s rešpektovaním ríms a hrebeňov vedľajších objektov. V rámci výstavby je navrhnutý priestor pre každodennú rekreáciu a oddych. Tieto priestory sa nachádzajú vo vnútrobloku stavby a severnej časti pozemku.

Výpočet nákladov na výstavbu

Výška nákladov na výstavbu administratívnej budovy sa vypočíta rovnako ako v prechádzajúcej kapitole, a to podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku pomocou nákladovej metódy. Návrh budovy v ktorej sa budú kancelárie a byty nachádzať je v prílohe č. 7. Jedná sa o budovu s približne obdĺžnikovým pôdorysom, jej základné rozmery sú uvedené v tabuľke č. 20.

Základné údaje o stavbe a rozmery stavby:

Základné údaje o stavbe boli stanovené podľa tabuľky č.1 oceňovacej vyhlášky⁸³.

Tabuľka 20 Základné údaje a rozmery stavby

Typ budovy		K		
Číslo SKP		46.21.12.2..1		
Kód CZ-CC		112		
Základné rozmery stavby				
Podlažie	Rozmery (m)	Zastavaná plocha (m ²)	Výška podlažia (m)	Objem (m ³)
1.PP	60,45*64,4	3 159,76	3,5	11 059,16
1.NP	60,45*64,4	3 159,76	3,5	11 059,16
2.NP	60,45*64,4	3 159,76	3,5	11 059,16
3.NP	60,45*64,4	3 159,76	3,5	11 059,16
4.NP	60,45*64,4	3 159,76	3,5	11 059,16
Σ				55 295,8

⁸³ Příloha č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Zo základných rozmerov stavby sa dopočítajú príslušné údaje stavby, potrebné pre ďalšie výpočty. Predovšetkým priemerná výška podlažia, priemerná zastavaná plocha podlažia a z výkresov prílohy č. 7 obostavaný priestor.

Tabuľka 21 Výpočet základných rozmerov

Priemerná výška podlažia PVP		PVP = Súčin / ZP = 3,5 m
Priemerná zastavaná plocha podlažia PZP		PZP = ZP / 5 = 3 159,76 m²
	Plocha x výška (m)	Obostavaný priestor (m³)
Spodná stavba	3159,76 * 5 * 3,5	51 469,3
Vrchná stavba + zastrešenie	3159,76 * 0,6	1 895,56
Spolu		53 364,86

Následujú výpočty potrebné pre určenie ceny stavby. Predovšetkým koeficient úpravy ceny pp, uvedený v tabuľke 22.

Tabuľka 22 Koeficient úpravy ceny pp

Index trhu	I _T	1,01	Príloha č. 2
Index polohy	I _P	1,15	Príloha č. 8
Koeficient úpravy ceny	pp	1,162	

Pre stanovenie celkovej ceny stavby sa vypočíta základná cena upravená. Tá je vypočítaná v tabuľke č. 23.

Tabuľka 23 Koeficienty K₁-K_i a výpočet ZCU

Základná cena (Kč/m ³)	ZC	2 150	Vyhláška ⁸⁴
Koeficient podľa druhu konštrukcie	K ₁	0,939	Vyhláška ⁸⁵
Koeficient podľa veľkosti priemernej zastavenej plochy podlažia	K ₂	0,922	Výpočet tabuľka č. 24
Koeficient podľa priemernej výšky podlažia v objektu	K ₃	0,900	Výpočet tabuľka č. 24
Koeficient vybavenia stavby	K ₄	1,028	Príloha č. 9
Koeficient polohy	K ₅	1,20	Vyhláška ⁸⁶
Koeficient zmeny cien stavieb	K _i	2,140	Vyhláška ⁸⁷

⁸⁴ Príloha č. 8 k vyhláske č. 441/2013 Sb., tabuľka č. 1

⁸⁵ Príloha č. 10 k vyhláske č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku

⁸⁶ Príloha č. 20 k vyhláske č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku

⁸⁷ Príloha č. 41 k vyhláske č. 441/2013 Sb., o oceňovaní majetku

Základná cena upravená (Kč/m³)	ZCU	4 423
--	------------	--------------

Výpočet koeficientov K₂, K₃ a K₄

Tabuľka 24 Koeficienty K₂, K₃

Koeficient K ₂	$K_2 = 0,92 + (6,6 / \text{PZP})$	$K_2 = 0,92 + (6,6 / 3159,76) = 0,922$
Koeficient K ₃	$K_3 = (2,1 / \text{PVP}) + 0,3$	$K_3 = (2,1 / 3,5) + 0,3 = 0,900$

Po vypočítaní základnej ceny upravenej sa vypočítajú celkové náklady stavby CS v tabuľke č. 25.

Tabuľka 25 Výpočet celkovej ceny stavby

ZCU	4 423	Kč
Pmj	53 364,86	m ³
O	0	%
It	1,01	-
Ip	1,15	-
Pp	1,162	-
CSN	236 027 606	Kč
CS	274 146 064	Kč

Celkové náklady na stavbu objektu sú vyčíslené na približne **274 miliónov Kč**.

Možné hrubé príjmy

Plánované hrubé príjmy budú tvorené predovšetkým z predaja alebo prenájmu bytov a prenájmu kancelárií. Pri stanovení ich priemernej ceny pri predaji alebo priemernej ceny za m² užitej plochy pri prenájme bola použitá porovnávacía metóda v danej lokalite, ktorá bola upravená indexom odlišnosti. Stanovenie priemerných cien sú uvedené v prílohe č. 10 (predaj) a č. 11 (prenájom) a databázy v prílohách č. 12 (predaj) a 13 (prenájom). Výsledky sú uvedené nižšie v tabuľke č. 26.

Tabuľka 26 Priemerné ceny predaja a prenájmu bytov

Typ	Výsledná priemerná cena / m² (Kč)
Predaj 3+1	39 308
Prenájom 3+1 (mesačný)	138
Predaj 4+1	40 381
Prenájom 4+1 (mesačný)	208
Prenájom kancelárií (mesačný)	249

Predaj bytov v dispozícii 3+1 sa v danej lokalite pohybuje za približne 39 000 Kč/m² a nájomné za približne 140 Kč/m². Priemerná cena bytov v dispozícii 4+1 sa odhaduje na približne 40 400 Kč/m² a nájomné za 210 Kč/m². Prenájom kancelárii sa v centre mesta a jeho blízkeho okolia pohybuje za približne 250 Kč/m².

Náklady spojené s prenájomom

Od hrubých príjmov plynúcich z prenájmu je nutné odpočítať náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou. Sú to predovšetkým dane za pozemok a stavbu, poistenie nehnuteľnosti a náklady spojené s opravami, údržbou a potrebnými rezervami. Celkové náklady sú spočítané nižšie v tabuľke č. 27.

Tabuľka 27 Náklady spojené s prenájomom

Náklady	Cena v Kč/rok
Daň z pozemku	65 000
Daň zo stavby	64 000
Poistenie nehnuteľnosti	270 000
Rezervy, opravy a údržba	100 000
Spolu	499 000

Dane z pozemku a zo stavby boli spočítané podľa kalkulačky dane zo stránky [finance.cz](https://www.finance.cz)⁸⁸. Poistenie nehnuteľnosti bolo odhadnuté po rozhovore s finančným poradcom z poisťovne Alianz, ktoré bolo stanovené na 1 ‰ z ceny nehnuteľnosti. Na rezervy a opravy sú náklady odhadnuté na približne 100 000 Kč ročne.

Náklady na zariadenie vnútrobloku a nádvoria

Obecne záväzná vyhláška č. 28/2006 požaduje pri výstavbe budovy s funkciou bývania využitie minimálnej časti vnútrobloku a prilahlých plôch pre každodennú rekreáciu. Pre tieto účely boli vypočítané náklady na umiestnenie lavičiek do vnútrobloku, inštalovanie detského ihriska a vonkajšej posilňovne a vysadenie okrasných stromov – višne.

⁸⁸ <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>

Tabuľka 28 Náklady na zariadenie vnútrobloku a nádvoria

	Cena (Kč / kus)	Cena celkom (Kč)
Lavičky ⁸⁹	3 460	51 900
Detské ihrisko ⁹⁰	95 227	95 227
Vonkajšia posilňovňa ⁹¹	136 585	136 585
Stromy ⁹²	750	15 000
Celkom	-	298 712

Výpočet hrubých a čistých príjmov

Pre výpočet hrubých a následne čistých príjmov je potrebné navrhnúť možné varianty príjmu. Ako prvá varianta a) je možnosť predaja všetkých bytov a prenájom kancelárskych priestorov po dobu 20 rokov.

Druhá varianta b) je dlhodobý prenájom bytov a kancelárskych priestorov po dobu 20 rokov s následným predajom nehnuteľnosti s pozemkom.

Varianta a) predaj bytov a prenájom kancelárskych priestorov po dobu 20 rokov

Tabuľka 29 Čistý príjem varianty a)

Jednotková cena bytu 3+1 pri predaji	39 300	Kč/m ²
Počet bytov v objekte	8*3=24	-
Počet merných jednotiek bytov dohromady	4 888	m ²
Možný hrubý príjem pri predaji všetkých bytov 3+1	192 098 400	Kč
Jednotková cena bytu 4+1 pri predaji	40 380	Kč/m ²
Počet bytov v objekte	4*3=12	-
Počet merných jednotiek bytov dohromady	2 576	m ²
Možný hrubý príjem pri predaji všetkých bytov 4+1	104 018 880	Kč
Jednotková cena kancelárie pri prenájme	249	Kč/m ² /mesiac
Počet kancelárií v objekte	4	-
Počet merných jednotiek kancelárií dohromady	1 794	m ²
Možný hrubý príjem pri prenájme kancelárií	446 700	Kč/mesiac

⁸⁹ [35] <http://www.parkove-lavicky.cz/betonova-lavicka-2.html>

⁹⁰ [36] <http://www.floraservis.cz/produkt/flora-08-b/763/>

⁹¹ [37] <http://www.floraservis.cz/produkt/op07-posilovaci-stanice-ii/1498/>

⁹² [38] <http://www.prodejstromku.cz/produkt/visen-pilovita-shirofugen>

Možný ročný hrubý príjem z prenájmu	5 360 400	Kč
Straty neprenajatím 10 %	- 536 040	Kč
Skutočný ročný hrubý príjem	4 824 360	Kč
Ročné výdaje	- 499 000	Kč
Čistý ročný príjem z prenájmu	4 325 360	Kč

Variantra b) prenájom bytov a kancelárskych priestorov po dobu 20 rokov

Tabuľka 30 Čistý príjem varianty b)

Jednotková cena bytu 3+1 pri prenájme	138	Kč/m ²
Počet bytov v objekte	8*3=24	-
Počet merných jednotiek bytov dohromady	4 888	m ²
Možný hrubý príjem pri prenájme všetkých bytov 3+1	674 554	Kč/mesiac
Jednotková cena bytu 4+1 pri prenájme	208	Kč/m ²
Počet bytov v objekte	4*3=12	-
Počet merných jednotiek bytov dohromady	2 576	m ²
Možný hrubý príjem pri prenájme všetkých bytov 4+1	535 808	Kč/mesiac
Jednotková cena kancelárie pri prenájme	249	Kč/m ² /mesiac
Počet kancelárií v objekte	4	-
Počet merných jednotiek kancelárií dohromady	1 794	m ²
Možný hrubý príjem pri prenájme kancelárií	446 706	Kč/mesiac
Možný mesačný hrubý príjem z nájmov	1 657 068	Kč
Možný ročný hrubý príjem z nájmov	19 884 324	Kč
Straty neprenajatím 10 %	- 1 988 432	Kč
Skutočný ročný hrubý príjem	17 895 892	Kč
Ročné výdaje	- 499 000	Kč
Čistý ročný príjem	17 396 892	Kč

Finančné opodstatnenie

Tabuľka 31 Finančné opodstatnenie

Predaj všetkých bytov	296 117 280	Kč
Prenájom kancelárií po dobu 20 rokov	56 264 000	
Náklady spojené s výstavbou + zariadenie	- 274 444 776	Kč

Spolu	77 936 504	Kč
Prenájom všetkých bytov a kancelárií po dobu 20 rokov	226 297 670	Kč
Cena stavby po 20 rokoch s odpočítaným opotrebením	141 678 690	Kč
Cena pozemku po 20 rokoch	141 292 000	Kč
Náklady spojené s výstavbou + zariadenie	- 274 444 776	Kč
Spolu	234 823 584	Kč

Výpočet zisku z prenájmu po 20 rokoch je spočítaný podľa vzorca pre konštantný výnos, ktorý bol použitý v predchádzajúcej kapitole.⁹³

Pri predaji všetkých bytov sa predpokladá zisk približne 296 miliónov Kč, z prenájmu kancelárskych priestorov po dobu 20 rokov sa očakáva zisk 56 miliónov Kč. Po odpočítaní nákladov spojených s výstavbou, ktoré sa odhadujú na takmer 274,5 milióna Kč, plyní čistý zisk z tejto varianty takmer **78 miliónov Kč**.

Ak by sa investor rozhodol celú budovu prenajímať, to znamená byty aj kancelárske priestory, tak by sa zisk z nájmu po 20 rokoch odhadoval na 226 miliónov Kč. S následným predajom nehnuteľnosti spolu s pozemkom za 282 miliónov Kč a odpočtom za náklady na výstavbu, sa táto varianta riešenia odhaduje so ziskom približne **235 miliónov Kč**.

⁹³ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 311

4 SKÚŠKA MAXIMÁLNEJ VÝNOSNOSTI

Skúška maximálnej výnosnosti je poslednou skúškou analýzy najvyššieho a najlepšieho využitia. V predchádzajúcich skúškach analýzy sa vyradili viaceré možnosti využitia pozemku, ostali len dve – výstavba parkovacieho domu a výstavba polyfunkčného objektu. Tie treba zhodnotiť a vybrať riešenie, ktoré v budúcnosti môže produkovať najväčší zisk.

Súčasný vlastník a hlavný investor projektu je firma ČD Centrum, a.s.. Ich predstava o využití pozemku predstavuje výstavbu nových objektov s maximálnym ziskom po dobu minimálne 20 rokov.

Tabuľka 32 Výsledky finančnej opodstatnenosti

Nadzemná garáž		
Predaj všetkých parkovacích miest	-180 877 019	✗
Prenájom všetkých parkovacích miest po dobu 20 rokov s predajom na konci	79 737 104	✓
Polyfunkčný objekt		
Predaj bytov a prenájom kancelárií pod dobu 20 rokov	77 936 504	✓
Prenájom bytov a kancelárií po dobu 20 rokov s predajom na konci	234 823 584	✓

Z výsledkov skúšky finančnej opodstatnenosti vyplýva, že jednotlivé varianty majú rôzne výsledky výnosu vzhľadom k ich využitiu. Varianta výstavby parkovacieho domu prináša dva pohľady na využitie stavby. Prvý je predaj všetkých parkovacích miest s následnou správou objektu. Vzhľadom k tomu, že už samotný predaj parkovacích miest vychádza **so stratou** takmer **181 miliónov Kč**, nemá zmysel naďalej počítať so správou objektu, pretože zisk zo správy objektu nebude tak vysoký aby pokryl túto stratu. Oproti tomu, druhý spôsob využitia parkovacieho domu spočíva v dlhodobom prenájme parkovacích miest s predajom po 20 rokoch. Po odčítaní všetkých nákladov spojených s výstavbou objektu, má toto využitie zvyškovú hodnotu po 20 rokoch približne **80 miliónov Kč**.

Varianta polyfunkčnej budovy s kancelárskymi a bytmi má tiež dve možnosti využitia. Prvá možnosť pozostáva z predaja všetkých bytov a prenájmu kancelárií po dobu 20 rokov. Za túto dobu dokáže tento spôsob využitia budovy generovať zisk takmer **78 miliónov Kč**. Ak by

sa ale investor odhodlal k prenájmu všetkých priestorov po dobu 20 rokov a následne by sa rozhodol predat' budovu spolu s pozemkom, získal by takto približne **235 miliónov Kč**.

Zo všetkých analyzovaných variant ponúka maximálnu výnosnosť **kombinácia varianty č. 4 a 8** v podobe výstavby polyfunkčnej budovy s dlhodobým prenájomom po dobu 20 rokov a následným predajom nehnuteľnosti so ziskom takmer **235 miliónov Kč**.

5 ZÁVER

Cieľom práce bolo zoznámenie sa s problematikou a aplikovanie analýzy najvyššieho a najlepšieho využitia majetku – HABU. Hoci táto metóda nie je v Českej ani Slovenskej republike často využívaná, mala by byť podľa medzinárodných štandardov súčasťou každého odhadu hodnoty nehnuteľností.

V praktickej časti je metóda HABU aplikovaná na konkrétnom pozemku, vedenom ako brown field. Analýza HABU sa skladá zo štyroch základných podmienok, ktoré postupne vylučujú možnosti využitia majetku. V tejto práci, s ohľadom na postup, boli postupne vylúčené viaceré možnosti budúceho využitia pozemku. Medzi výsledné varianty, ktoré prešli všetkými skúškami analýzy, patrili výstavba parkovacieho domu a výstavba polyfunkčného objektu. Z nich sa nakoniec vybrala varianta s najväčším maximálnym ziskom – **polyfunkčný objekt**.

Výsledky tejto práce sa dajú považovať za orientačné, pretože tu neboli využité všetky možné varianty financovania a viaceré podmienky výpočtu sa zakladali na odhade. V tejto práci sa uvažuje s financovaním projektu z vlastných zdrojov. V prípade, že by sa investor rozhodol pre výstavbu projektu využiť bankový úver, výsledky finančnej opodstatnenosti by sa líšili, hlavne pri dlhodobom prenájme. Pokiaľ by sa investor rozhodol pre výstavbu parkovacieho domu, či polyfunkčného objektu, bolo by potrebné overiť všetky možnosti financovania.

Z výsledkov skúšky maximálnej výnosnosti vyplýva, že dlhodobý prenájom polyfunkčného objektu je takmer trojnásobne výnosnejší než postupný predaj, tým pádom je táto varianta tým **najvyšším a najlepším využitím pozemku**. V súčasnosti panuje na realitnom trhu skôr predaj nehnuteľností, než dlhodobý prenájom. Dôvody sú hlavne rýchla návratnosť investície.

6 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

6.1 LITERATÚRA

- [1] MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s. 203-208. ISSN 1211-443X
- [2] BRADÁČ. A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [3] The Appraisal of Real Estate. 14th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2013
- [4] MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II. Soudní inženýrství. 2008, roč. 19, č. 5, s. 256-263. ISSN 1211-443X
- [5] International Valuation Standards. International Valuation Standards Council. 2011
- [6] European Valuation Standards. The European Group of Valuers Associations. 2009
- [7] KLIKA, P. Teorie oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2011. s. 12 ISBN 978-80-214-4567-3
- [22] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1

6.2 PRÁVNE PREDPISY

- [8] Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
- [9] Zákon č. 100/2001 Sb., o posudování vlivů na životní prostředí
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [13] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [14] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

- [15] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [16] Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [18] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [20] Vyhláška č. 28/2006, o závazných částech Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno
- [21] Obecně závazná vyhláška statutárního města Brno č. 2/2004

6.3 INTERNETOVÉ ZDROJE

- [23] [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
[http://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)
- [24] [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://www.brno-stred.cz>
- [25] CUZK [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [26] Brno.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public
- [27] Brno.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>
- [28] Brno.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/legenda_1000.pdf
- [29] Brno.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/c10.pdf
- [30] Brno.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/24.pdf
- [31] Brno.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/Tabulkova_cast.pdf

- [32] CZSO.CZ [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2017>
- [33] Uur.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
<http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/vesnice-11-ceny-ti-2008/vesnice-11-ceny-ti-2008.pdf>, str.22
- [34] Finance.cz [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>
- [35] [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://www.parkove-lavicky.cz/betonova-lavicka-2.html>
- [36] [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://www.floraservis.cz/produkt/flora-08-b/763/>
- [37] [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
<http://www.floraservis.cz/produkt/op07-posilovaci-stance-ii/1498/>
- [38] [online]. [cit. 2017-05-26]. Dostupné z:
<http://www.prodejstromku.cz/produkt/visen-pilovita-shirofugen>

7 ZOZNAM TABULIEK A OBRÁZKOV

7.1 OBRÁZKY

Obr. č. 1 Mestské časti.....	29
Obr. č. 2 Parcela č. 272/51	30
Obr. č. 3 Parcela č. 272/56.....	31
Obr. č. 4 Pohľad na pozemok (zdroj www.google.com/maps)	32
Obr. č. 5 Letecký pohľad na pozemok (zdroj www.google.com/maps).....	32
Obr. č. 6 Výrez z ÚPmB	35
Obr. č. 7 Informácie k funkčnej ploche z ÚPmB	35
Obr. č. 8 Výrez z ÚPmB	36
Obr. č. 9 Informácie k funkčnej ploche z ÚPmB	36

Obr. č. 10 Zmena komunikácie	43
Obr. č. 11 Riešenie úpravy komunikácie	49

7.2 TABUĽKY

Tabuľka 1 Výpočet plochy podľa indexov IZP a IPP	38
Tabuľka 2 Výsledky skúšky legálnej prípustnosti	39
Tabuľka 3 Výsledky skúšky fyzickej možnosti	44
Tabuľka 4 Výsledky skúšky finančnej opodstatnenosti.....	46
Tabuľka 5 Výpočet ceny pozemku	47
Tabuľka 6 Ceny pozemkov po úprave	48
Tabuľka 7 Cena nákladov na výstavbu komunikácie	49
Tabuľka 8 Základné údaje a rozmery stavby	51
Tabuľka 9 Príslušné rozmery stavby.....	51
Tabuľka 10 Výpočet koeficientu pp.....	52
Tabuľka 11 Výpočet koeficientov a ZCU	53
Tabuľka 12 Výpočet koeficientov K ₂ , K ₃ a K ₄	53
Tabuľka 13 Výpočet celkovej sumy na výstavbu	53
Tabuľka 14 Priemerné ceny parkovacieho stánia	54
Tabuľka 15 Výpočet nákladov spojených s prevádzkou.....	55
Tabuľka 16 Hrubý príjem pri predaji parkovacích stání	55
Tabuľka 17 Hrubý príjem pri prenájme parkovacích stání	55
Tabuľka 18 Čistý ročný príjem	56
Tabuľka 19 Hodnotenie finančného opodstatnenia.....	57
Tabuľka 20 Základné údaje a rozmery stavby	58
Tabuľka 21 Výpočet základných rozmerov	59
Tabuľka 22 Koeficient úpravy ceny pp.....	59
Tabuľka 23 Koeficienty K ₁ -K _i a výpočet ZCU.....	59
Tabuľka 24 Koeficienty K ₂ , K ₃	60
Tabuľka 25 Výpočet celkovej ceny stavby	60
Tabuľka 26 Priemerné ceny predaja a prenájmu bytov	60
Tabuľka 27 Náklady spojené s prenájomom.....	61
Tabuľka 28 Náklady na zariadenie vnútrobloku a nádvoria	62
Tabuľka 29 Čistý príjem varianty a)	62
Tabuľka 30 Čistý príjem varianty b).....	63

Tabuľka 31 Finančné opodstatnenie	63
Tabuľka 32 Výsledky finančnej opodstatnenosti	65

7.3 ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1 Dispozícia parkovacieho domu

Príloha č. 2 Index trhu a polohy

Príloha č. 3 Koeficient k4 – parkovací dom

Príloha č. 4 Predaj a prenájom parkovacieho stánia - výpočet

Príloha č. 5 Predaj parkovacieho stánia – databáza

Príloha č. 6 Prenájom garážového stánia – databáza

Príloha č. 7 Dispozícia polyfunkčného domu

Príloha č. 8 index polohy

Príloha č. 9 Koeficient k4 - polyfunkčný objekt

Príloha č. 10 priemerná cena predaju bytov

Príloha č. 11 priemerná cena prenájmu bytov a kancelárií

Príloha č. 12 databáza predaja bytov

Príloha č. 13 databáza prenájmu bytov a kancelárií